

LEI COMPLEMENTAR Nº 443, DE 14 DE NOVEMBRO DE 2012.

Revisa a Lei Complementar nº 298 de 2.007 e dispõe sobre o zoneamento, o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de Jahu e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Jahu, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

Faz saber que a Câmara Municipal de Jahu aprova, e ele sanciona e promulga a seguinte Lei.

**TÍTULO I
DA APLICAÇÃO DAS NORMAS DE ZONEAMENTO,
PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO
DE JAHU**

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. A presente Lei tem por objetivo revisar o zoneamento, o parcelamento, o uso e a ocupação do solo, previstos pela Lei Complementar Municipal nº 298 de 2.007, adequando-os à revisão do Plano Diretor Municipal, instituída pela Lei Complementar Municipal nº 389 de 2.010, devendo ser aplicada em conformidade com a Constituição da República Federativa do Brasil, sem prejuízo das Legislações Federal, Estadual e Municipal pertinentes.

Art. 2º. Para o efeito de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - área construída computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

II - área construída não computável é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento (CA), ou seja: casa de máquinas e de bombas, áreas cobertas e



abertas no pavimento térreo de edificações, áreas destinadas ao estacionamento de veículos;

III - área construída total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;

IV - Habitação de Interesse Social – HIS, é aquela destinada a famílias com renda definidas em programas desenvolvidos pelas esferas Federal, Estadual ou Municipal, de promoção pública ou conveniada com o Poder Público, com padrão de unidade habitacional e ampliação definidas no programa que a instituiu;

V - potencial construtivo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento, fixado para a zona onde está localizado;

VI - taxa de ocupação (TO) é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote, computando-se, no seu cálculo, todo tipo de instalação inclusive edificações cobertas, áreas de circulação cobertas, áreas esportivas ou equipamentos de lazer cobertos, salvo pavimentos subterrâneos;

VII - taxa de permeabilidade (TP) é a relação entre a área permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, no solo ou no sub-solo, e a área do lote ou da gleba, computando-se, em todos os casos, como ajardinadas e arborizadas todas as áreas com cobertura vegetal que não estejam sobre lajes, áreas de circulação em geral com pisos drenantes, inclusive equipamentos de lazer e esportivos como tanques de areia, campos, quadras de terra batida e áreas de circulação em pedriscos, com pisos intertravados, dentre outros;

VIII - coeficiente de aproveitamento básico (CA_b) é a relação entre a área construída total de um lote e sua área bruta; computando-se, para o seu cálculo, a totalidade da área coberta, fechada ou não, com as seguintes exceções: terraços descobertos, instalações desportivas descobertas de edifícios, piscinas descobertas e seu equipamento, quadras cobertas em ZEIS, casa de máquinas e de bombas, caixas d'água, guaritas para controle de segurança, áreas para estacionamento de veículos;

IX – coeficiente de aproveitamento transferível (CA_{trans}) é a diferença entre o potencial construtivo utilizado e o potencial construtivo máximo para a área que está situado o imóvel, respeitado o limite mínimo para de possibilidade de transferência o potencial construtivo adicional atribuído a lotes de determinadas zonas e que somente pode ser exercido mediante transferência para outras áreas de terreno, onde será acrescentado como metros quadrados construtíveis;

X – coeficiente de aproveitamento máximo (CA_m) é o potencial construtivo máximo resultante da soma do potencial construtivo da zona (referente ao Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA_b) com o



potencial construtivo adquirido pela transferência (referente ao Coeficiente de Aproveitamento Transferível - CA trans);

XI – recuo é a distância linear entre as divisas do lote e a área construída computável, sendo que na intersecção entre recuos frontais ou de fundos como os recuos laterais, aqueles prevalecerão sobre esses;

CAPÍTULO II

DO POLÍTICA DE ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE JAHU

Art. 3º. O Zoneamento, o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo deverão ser compatíveis com o Desenvolvimento Sustentável Urbano e Rural, de forma a garantir a preservação do meio ambiente através de instrumentos de forma a:

I - garantir uma cidade equilibrada a partir do aproveitamento e otimização dos recursos naturais;

II - conciliar a urbanização com a preservação dos recursos naturais de forma a evitar o impacto ambiental negativo e o uso indiscriminado da terra;

III - evitar a degradação de áreas urbanas;

IV - preservar corpos hídricos e suas nascentes através da criação de parques urbanos, restauração da mata ciliar e a implantação de espaços públicos;

V - possibilitar reconexões urbanas através da aplicação de tipos de zona de modo a permitir a maior permeabilidade em áreas próximas a mananciais ou através da transposição das Macrozonas de Consolidação e Expansão Urbana, através das reconexões ambientais, com a instituição de parâmetros urbanísticos diferenciados de forma a preservar o meio ambiente, sendo excepcionalmente permitidos como áreas de interesse social;

VI - flexibilizar o uso do solo e os parâmetros urbanísticos em áreas específicas;

VII - possibilitar uma cidade compacta, sem vazios urbanos de forma atender as diretrizes instituídas pelo Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. As normas de zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo deverão prever instrumentos para amenizar os impactos em loteamentos aprovados e ocupados anteriormente a vigência desta Lei, de forma a viabilizar a ocupação dos lotes existente e que se enquadrem em situações especiais, combatendo a possibilidade de criação de vazios urbanos.



Art. 4º. São elementos desta Lei com o objetivo de garantir a qualidade e a unidade urbana:

- I - a integração com os tecidos urbanos circundantes;
- II - a configuração do espaço urbano através da relação entre traçados urbanos, percursos, eixos, praças e espaços públicos;
- III - a configuração de espaços abertos e do verde através de elementos de naturalidade, parques urbanos, jardins, percursos de pedestres e ciclovias;
- IV - a diversidade funcional;
- V - os graus de integração funcional;
- VI - a tipologia e as relações funcionais com o conceito de valorização das especificidades locais;
- VII - o nível de interconexão aos nós da rede nacional e internacional, a partir dos veios fluviais, dos pólos de excelência e dos níveis de integração à escala regional.

Art. 5º. A presente Lei deve prever utilização de áreas para implantação de empreendimentos destinados a Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único. São promotores de Habitação de Interesse Social - HIS:

- I - os órgãos da administração direta, com ou sem parcerias público-privadas, consórcios ou convênios;
- II - as empresas de controle acionário público;
- III - as entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;
- IV - as entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados, ou consorciados, com o Poder Público ou por iniciativa própria, para execução de empreendimentos de habitação de interesse social.



**TÍTULO II
DO PARCELAMENTO E DO USO DO SOLO**

**CAPÍTULO I
DO PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 6º. O parcelamento do solo para fins urbanos somente é permitido nas Macrozonas de Consolidação Urbana e de Expansão Urbana desde que obedecidos todos os parâmetros e conteúdos urbanísticos e ambientais definidos nas Leis Municipais, Estaduais e Federais, que disciplinam normas urbanísticas e ambientais e, especialmente, desta Lei de zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, da Lei Complementar Municipal 277/2.006, que instituiu o Plano Diretor Municipal e da Lei Federal nº 10.257/2.001, que instituiu o Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único. São proibidos o parcelamento do solo, a implantação de condomínios urbanísticos ou de outros empreendimentos previstos nesta Lei, bem como a execução de obras de infraestrutura e a abertura ou prolongamento de vias públicas sem a aprovação e autorização expressa da Prefeitura Municipal de Jahu.

Art. 7º. O projeto de parcelamento do solo, como loteamento para fins urbanos, deverá destinar ao uso público no mínimo 35% (trinta e cinco) de sua área total, salvo nas Zona Predominantemente Residencial 1 e nas Zonas Especiais Interesse Social 1, 2 e 3, onde, devido ao maior adensamento populacional, serão destinados no mínimo 40% (quarenta por cento) como área pública, sendo distribuídos da seguinte forma:

I - no mínimo 20% (vinte por cento) em áreas verdes;
II - no mínimo 10% (dez por cento) em arruamentos;
III - no mínimo 5% (cinco por cento) em áreas institucionais, salvo nas Zonas Predominantemente Residenciais 1 e nas Zonas Especiais de Interesse Social 1, 2 e 3 onde serão no mínimo de 10% (dez por cento).

§ 1º. Os parcelamentos em que parte de suas áreas estiverem localizadas em área de preservação permanente, nas Zonas Especiais de Parques Urbanos ou na Zona Especial do Rio Jaú poderão compensá-las como áreas verdes já destinadas, resguardada a exigência mínima prevista nesta Lei.



§ 2º. É facultado aos novos parcelamentos alocar até metade de sua área verde em outra região da zona urbana desde que essas estejam localizadas nas Zonas Especiais Parques Urbanos ou Zona Especial do Rio Jaú, de propriedade do mesmo empreendedor ou adquiridas de terceiros, com a devida comprovação, e sempre na proporção de 1,0 m² da área do parcelamento para 1,0 m² na área da destinação.

§ 3º. Salvo os empreendimentos situados nas Zonas Predominantes Residenciais 1 e nas Zonas Especiais de Interesse Social 1, 2, 3, é facultado aos novos parcelamentos alocar até metade de sua área institucional em outra região da zona urbana, de propriedade do mesmo empreendedor ou adquiridas de terceiros, com a devida comprovação, e sempre na proporção de 1,0 m² da área do parcelamento para 1,0 m² na área da destinação.

§ 4º. Nos casos previstos nos § 2º e § 3º, deste Artigo, as áreas destinadas em outra região da zona urbana deverão constar do Decreto de Aprovação de Loteamento, sendo vedado sua inclusão como área pública a ser destinada para aprovação de outro parcelamento.

Art. 8º. É vedado o parcelamento do solo em terrenos aterrados com material nocivos à saúde pública ou que coloquem em risco a vida da população, sem que tenham sido previamente saneados.

Art. 9º. É vedada a ocupação do solo com lotes ou área institucional em terrenos com declividade natural superior a 30% (trinta por cento).

Art. 10. É vedado o desmembramento de lote que resulte em dimensão inferior à mínima estabelecida nesta Lei para a Zona em que se localize, salvo em casos especiais necessários à implantação de Usos Institucionais de Pequeno, Médio e Grande Porte (UIp, UIm e UIg); Usos Turísticos urbanos de Pequeno, Médio e Grande Porte (UTp, UTm e UTg); e Usos Culturais de Pequeno, Médio e Grande Portes (UCp, UCm e UCg).

§ 1º. É permitido o desmembramento de lotes em áreas inferiores às previstas, na Zona Industrial (ZIND), na Zona de Serviço e Comércio (ZSECOM), na Zona Predominantemente Residencial – 1(ZPR-1) e na Zona Predominantemente – 2(ZPR-2), apenas nos parcelamentos implantados anteriormente a vigência desta Lei, desde que os referidos parcelamentos já possuam lotes desmembrados nessa condição.



§ 2º. Aplica-se o disposto no parágrafo anterior para casos de fusão ou unificação e posterior desmembramento de lotes.

§ 3º. A aprovação de desmembramento de lotes prevista nos § 1º e § 2º, deste Artigo, fica condicionada à obediência da Legislação Federal e Estadual pertinente e a obediência das diretrizes do loteamento em que se situam, devidamente registradas no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 11. É permitida a fusão ou a unificação de lotes.

Art. 12. Os parcelamentos aprovados após a vigência desta Lei, ou aprovados anteriormente, mas ainda não implantados, deverão contemplar a implantação de obras de infraestrutura como rede de distribuição de água, rede de coleta de esgoto, galerias de águas pluviais, sistema de retenção e dissipação de águas pluviais, pavimentação, guias, sarjetas, iluminação pública dentre outros que se façam necessários.

§ 1º. Os sistemas de contenção e dissipação de águas pluviais poderão ser do tipo "alagados construídos", facultada sua implantação em áreas verdes, de lazer e/ou nas áreas permeáveis dos canteiros das ruas e avenidas e deverão contemplar o critério de "impacto zero", conforme previsão do Art. 60, I, h, da Lei Municipal nº 277/2006, que Instituiu o Plano Diretor Municipal, afim de preservar todas as bacias hidrográficas do Município de Jahu. X

§ 2º. Os sistemas de contenção e dissipação de águas pluviais do tipo "alagados construídos" não poderão estar localizados em áreas de declive igual ou superior a 15% (quinze por cento).

§ 3º. É obrigatória, ao início da implantação dos loteamentos e/ou condomínios, a execução de sistema de contenção e dissipação de águas pluviais em caráter definitivo, atendidas as exigências técnicas e aprovado pela Secretaria de Planejamento e Obras, de forma a contemplar durante a execução, o manejo de terra, e posterior uso o critério de "impacto zero", conforme previsão do Art. 60, I, alínea "h", da Lei Municipal nº 277/2006, que Instituiu o Plano Diretor Municipal, a fim de preservar as bacias hidrográficas do Município de Jahu".

§ 4º. As obras de infraestrutura, previstas neste Artigo, inclusive o sistema de contenção e dissipação de águas pluviais, deverão ser implantadas e custeadas integralmente pelo loteador, sendo autorizado o

custeio pelo Poder Público, a título de contrapartida, nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, destinados apenas à população de baixa renda na faixa de 0 a 3 salários, desenvolvidos em parceria com o Governo Federal, através do Programa Minha Casa, Minha Vida ou outro que venha a suceder-lo, por programas do Governo Estadual, através da Companhia de Desenvolvimento Habitacional de Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) ou em programas instituídos pela própria Prefeitura Municipal de Jahu, através de Lei Municipal específica.

§ 5º. Os projetos das obras de infraestrutura e do sistema contenção e dissipação de águas pluviais serão submetidos a aprovação da Secretaria de Planejamento e Obras e deverão ser apresentados conjuntamente com o projeto de aprovação do loteamento, sendo condicionantes à sua aprovação.

Art. 13. Os parcelamentos realizados em áreas onde haja nascentes de corpos hídricos deverão respeitar um raio de no mínimo 50 (cinquenta) metros no entorno destas, com a finalidade de preservar e restaurar a mata ciliar.

CAPÍTULO II DOS CONDOMÍNIOS

Seção I Dos Loteamentos Fechados

Art. 14. É vedada a aprovação do parcelamento do solo urbano e rural na forma de loteamento fechado, em áreas contíguas ou não ao perímetro urbano, bem como os parcelamentos em desconformidade com a Lei Federal 6.766/79, nos termos de seus Artigos 4º, I; 7º, II e III; 9º, § 2º, c.c. com o Artigo 99, I, do Código Civil Brasileiro.

§ 1º - É vedada toda e qualquer prática da privatização, fechamento ou restrição total ou parcial de uso das áreas públicas dos loteamentos já existentes pelo particular, entendendo-se como tais: áreas verdes e institucionais, sistemas de lazer, sistemas viários, praças e áreas destinadas a instalação de equipamentos públicos como hospitais, escolas, creches e de uso comum da população.



Seção II

Dos Condomínios Horizontais ou Urbanísticos

Art. 15. Considera-se condomínio horizontal, aqui, também, denominado de condomínio urbanístico, para fins residenciais, o empreendimento destinado a construção de mais de uma unidade térrea ou assobradada, sobre um mesmo lote, terreno ou gleba, sob o regime de condomínio, nos termos da Lei Federal 4.591/64.

§ 1º. A constituição do condomínio horizontal não caracteriza parcelamento do solo, pertencendo a totalidade das áreas comuns internas aos condôminos.

§ 2º. A constituição do condomínio urbanístico deverá respeitar as disposições dos Artigos 6º, 8º, 9º, 12 e 13, desta Lei.

§ 3º. Para a instituição do condomínio urbanístico serão levados em consideração os usos e os parâmetros urbanísticos referentes a taxa de permeabilidade, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e gabarito ou altura da zona onde se localiza a área de implantação.

Art. 16. Somente será permitido o condomínio urbanístico desde que:

I – a área do condomínio seja de até 200.000 (duzentos mil) metros quadrados;

II – não haja unidade territorial privativa na faixa de, pelo menos, 30 metros ao longo de vias de ligação regional, vias estruturais e Alamedas marginais do Rio Jaú, devendo as calçadas lindeiras obedecer às respectivas regras destas vias;

III – seja implantado jardim linear com no mínimo 2,0 (dois) metros, que acompanhe a divisa, o muro, o alambrado, a grade ou a cerca viva, de frente para as vias circundantes, respeitado o afastamento da divisa do condomínio, vedada a construção de barreira de altura superior a 2,5 (dois e meio) metros;

IV – seja efetuada a doação de área externa correspondente a 20% (vinte por cento) da área total do condomínio para uso público, salvo os implantados em lotes ou terrenos de áreas já parceladas onde houve doação de áreas ao uso público, a ser destinada como:

- a) área verde;
- b) área de lazer;



c) área institucional;
d) vias públicas externas ao condomínio e/ou no seu entorno.

V – as áreas externas, tratadas no inciso anterior, sejam localizadas preferencialmente nos cruzamentos das vias públicas em caso de empreendimento destinado a constituir dois ou mais condomínios urbanísticos.

§ 1º. Das áreas destinadas ao uso público de que trata o Inciso IV deste Artigo, no mínimo 10% (dez por cento) delas serão destinadas como áreas verdes;

§ 2º. As áreas reservadas para uso institucional em condomínio urbanístico, exigidas em conformidade com o Inciso IV deste Artigo e observados os parâmetros legais, poderão ser implantadas em área doada pelo empreendedor à Prefeitura Municipal em outra região da zona urbana desde que haja interesse público e prévia anuência através de Lei Municipal, sempre na proporção de 1 m² da área do empreendimento para 1,5 m² na área da destinação, deduzindo-se da área externa de doação obrigatória.

§ 3º. O destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns dos condôminos e outros interesses dos co-proprietários serão por eles regulamentados, mediante convenção de condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 4º. É vedado o destaque ou a divisão das áreas de uso comum, com o objetivo de separá-las do próprio condomínio.

§ 5º. No caso previsto no § 2º, deste Artigo, as áreas destinadas em outra região da zona urbana deverão constar do Decreto de Aprovação do Condomínio Urbanístico, sendo vedado sua inclusão como área pública a ser destinada para aprovação de outro empreendimento.

Seção III

Do Condomínio Urbanístico de Interesse Social

Art. 17. Considera-se condomínio urbanístico de interesse social o empreendimento com a construção de mais de uma unidade térrea ou assobradada ou unidades multifamiliar, em lote, gleba ou terreno, com área de até 50.000m², sob o regime do condomínio, destinado a Empreendimento Habitacional de Interesse Social, para famílias com renda de



0 a 3 salários mínimos, promovido pela União, através do Programa Minha Casa Minha Vida, ou outro que venha a substituí-lo, pelo Governo do Estado de São Paulo, através da Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano (CDHU) ou pela Prefeitura Municipal de Jahu, através da Secretaria de Habitação.

§ 1º. Aplica-se ao condomínio habitacional de interesse social o disposto nos Artigos 15 e 16 desta Lei.

§ 2º. O condomínio residencial de interesse social para fins do cumprimento do Inciso IV do Art. 16 deverá, obrigatoriamente, destinar os 5% (cinco por cento) de área externa como Área Institucional.

Seção IV Do Condomínio Empresarial

Art. 18. Para efeito de aplicação desta Lei, considera-se condomínio empresarial as áreas com a construção de 2 (duas) ou mais indústrias autônomas que ocupem um mesmo lote, gleba, terreno ou prédio, que disponham de espaços e instalações de uso comum, equipamentos de controle ambiental e insumos de processo, caracterizados como bens de condomínio, particulares e exclusivos deste e cumpridos os seguintes requisitos:

I – a área do condomínio empresarial seja de até 500.000 metros quadrados;

II – não haja unidade territorial privativa na faixa de, pelo menos, 30 metros ao longo de vias de ligação regional, vias estruturais e Alamedas marginais do Rio Jaú, devendo as calçadas lindeiras obedecer às respectivas regras destas vias;

III – seja implantado jardim linear com no mínimo 2,0 (dois) metros, que acompanhe a divisa, o muro, o alambrado, a grade ou a cerca viva, de frente para as vias circundantes, respeitado o afastamento da divisa do condomínio, vedada a construção de barreira de altura superior a 2,5 (dois e meio) metros;

IV – seja efetuada a doação de área externa correspondente a 20% (vinte por cento) da área total do condomínio para uso público, salvo os implantados em lotes ou terrenos de áreas já parceladas onde houve doação de áreas ao uso público, a ser destinada como:

- a) área verde;
- b) área de lazer;
- c) área institucional;
- d) vias públicas externas ao condomínio e no seu

entorno.



V – as áreas externas, tratadas no inciso anterior, sejam localizadas preferencialmente nos cruzamentos das vias públicas em caso de empreendimento destinado a constituir dois ou mais condomínios empresariais.

§ 1º. Das áreas destinadas ao uso público de que trata o Inciso IV deste Artigo, no mínimo 10% (dez por cento) delas serão destinadas como áreas verdes;

§ 2º. As áreas reservadas para uso institucional em condomínio urbanístico, exigidas em conformidade com o Inciso IV deste Artigo e observados os parâmetros legais, poderão ser implantadas em área doada pelo empreendedor à Prefeitura Municipal em outra região da zona urbana desde que haja interesse público e prévia anuência através de Lei Municipal, sempre na proporção de 1 m² da área do empreendimento para 1,5 m² na área da destinação, deduzindo-se da área externa de doação obrigatória.

§ 3º. A aprovação de projeto de Condomínio Empresarial fica condicionada às zonas de uso, observando-se a natureza predominante de sua utilização;

§ 4º. Consideram-se espaços e instalações de uso comum dos condôminos, os destinados as passagens e comunicações particulares internas, áreas livres, serviços de infra-estrutura industrial e instalações para fins de controle ambiental, entre outros, bem como os destinados às atividades complementares que serão insuscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva de condômino.

§ 5º. O destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns dos condôminos e outros interesses dos co-proprietários serão por eles regulamentados, mediante convenção de condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 6º. As edificações do condomínio empresarial deverão atender às exigências urbanísticas, parâmetros de comodidade e condições de instalação constantes desta Lei, sem prejuízo do cumprimento de outras exigências ambientais.

§ 7º. A constituição do condomínio empresarial não caracteriza parcelamento de lote ou de gleba, tampouco arruamento ou ampliação do existente.



§ 8º. No caso previsto no § 2º, deste Artigo, as áreas destinadas em outra região da zona urbana deverão constar do Decreto de Aprovação do Condomínio Urbanístico, sendo vedado sua inclusão como área pública a ser destinada para aprovação de outro empreendimento.

CAPÍTULO III DA COMPETÊNCIA PARA ORIENTAR E APROVAR O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 19. A Prefeitura Municipal de Jahu criará, através de Decreto, Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Urbanísticos, GRAPROURB, no âmbito do Gabinete do Prefeito Municipal, que fica incumbido da orientação e aprovações prévias e definitivas de parcelamento do solo nos padrões de desenvolvimento urbano estabelecidos nesta lei de parcelamento e uso do solo e na lei do plano diretor.

§ 1º. O Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Urbanísticos será composto de membros técnicos das seguintes secretarias e órgãos:

- I – Secretaria Municipal de Obras e Planejamento;
- II – Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- III – Secretaria Municipal de Serviços Municipais;
- IV – Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos;
- V – Secretaria Municipal de Habitação;
- VI – Secretaria Municipal de Economia e Finanças;
- VII – Secretaria Municipal de Transito e transporte
- VIII - SAEMJA.

§ 2º. A aprovação final dos parcelamentos ou dos condomínio urbanísticos será referendada por Decreto do Poder Executivo.

CAPITULO IV DO USO DO SOLO

Art. 20. Os usos a que se refere esta Lei, permitidos ou proibidos nas diferentes zonas, são classificados e agrupados nas seguintes categorias:

- I – Uso residencial unifamiliar (UR1);
- II – Uso Residencial multifamiliar (UR2);



- III – Uso de serviço ou comércio (USC);
- IV – Uso industrial (UInd);
- V – Uso institucional (UI);
- VI – Uso Cultural (UC);
- VII – Uso Turístico (UT);
- VIII – Uso de Lazer (UL);
- IX – Uso rural (URu);
- X – Uso de turismo rural (UTRu).

Art. 21. Os usos residenciais urbanos dividem-se em duas categorias, unifamiliar (UR1) ou multifamiliar (UR2):

§ 1º. O Uso Residencial Urbano 1 (UR1) compreende edificações unifamiliares, sendo permitido uma única habitação unifamiliar por lote, e o condomínio urbanístico, destinado à unidades unifamiliar, compreendendo apenas uma UR1 por unidade territorial privativa.

§ 2º. O Uso Residencial Urbano 2 (UR2) compreende edificações multifamiliares de duas ou mais unidades habitacionais agrupadas em um único bloco vertical, sendo permitido duas ou mais edificações multifamiliares em um único condomínio, caracterizado como edifício.

Art. 22. Os usos de serviço e comércio (USC) são aqueles destinados à comercialização de produtos e serviços e subdividem-se em três categorias, segundo o seu direcionamento e o seu porte:

§ 1º. O USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte) abrange as atividades de serviço ou de venda ao consumidor exclusivamente varejista de produtos relacionados ao consumo residencial em unidades edilícias com área construída de até 1.000 m².

§ 2º. O USCm (Uso de Serviços e Comercial de Médio Porte) abrange as atividades de prestação de serviço ou de venda varejista e pequeno atacadista de produtos diversos em unidades edilícias com área construída acima de 1.000m² até 4.000 m² de área construída.

§ 3º. O USCg (Uso de Serviços e Comercial de Grande Porte) abrange os estabelecimentos destinados a vendas atacadistas e varejistas em edificações de dimensão superior a 4.000 m² de área construída e exijam padrões viários especiais, de acordo com as normas de Pólos Geradores de Tráfego da PMJ;



Art. 23. Os usos industriais (UInd) abrangem os estabelecimentos e instalações destinados à realização de processos de transformação, beneficiamento, montagem ou acondicionamento na produção de bens intermediários, de capital ou de consumo, subdividindo-se em quatro subcategorias segundo o seu porte:

§ 1º. O UInd-micro (Uso Industrial de Micro Empresa) abrange as atividades industriais não incômodas que se adéquem aos padrões das zonas em que se situam no que diz respeito às características de tráfego, de níveis de ruído, conforme Anexo I – Parâmetros de Ruído, de vibrações e de poluição ambiental em unidades edilícias com área construída de até 300 m².

§ 2º. O UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte) abrange as atividades industriais não incômodas que se adéquem aos padrões das zonas em que se situam no que diz respeito às características de tráfego, de níveis de ruído, conforme Anexo I – Parâmetros de Ruído, de vibrações e de poluição ambiental em unidades edilícias industriais com área construída acima 300 até 750 m².

§ 3º. O UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte) abrange as atividades industriais que proporcionam pequeno nível de incômodo com baixo nível de risco à saúde, à segurança, ao bem estar público e ao meio ambiente em relação às características de tráfego, níveis de ruído, de acordo com a zona em que se situam, vibrações e de poluição ambiental em unidades edilícias de médio porte acima de 750 até 2.000 m² de área construída. X

§ 4º. O UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte) abrange as indústrias cujo funcionamento apresente médio ou alto risco à saúde, à segurança, ao bem estar do público e ao meio ambiente de acordo com a zona em que se situam em unidades edilícias industriais com área construída acima de 2.000 m² e/ou que exija o cumprimento de padrões viários especiais, de acordo com as normas de Pólos Geradores de Tráfego da PMJ.

Art. 24. Os usos institucionais (UI) são aqueles destinados a atividades sociais de interesse coletivo e à prestação de serviços públicos:

I - equipamentos sociais: tais como, escolas, creches, universidades, postos de saúde, hospitais, centros esportivos e similares;



II - equipamentos de infra-estrutura urbana de utilidade pública e interesse coletivo, tais como estações de tratamento de esgotos, de água, galpões de reciclagem, aterro sanitário, viveiro de mudas, atividades da administração pública, direta e indireta (secretarias e administrações regionais).

§ 1º. O UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte) abrange as atividades de caráter social e interesse coletivo, tais como saúde, esporte, lazer, educação, administração pública, filantropia ou religiosa que não impliquem em concentração simultânea de pessoas e/ou de veículos e que mantenham o nível de ruído similar à aquele produzido no uso residencial em edificações de até 1.000 m² de área construída;

§ 2º. O UIm (Uso Institucional de Médio Porte) abrange as atividades de caráter social, tais como, saúde, esporte, lazer, educação, administração pública, filantropia ou religião que possibilitem a concentração simultânea de pessoas, sem provocar níveis elevados de ruído fora do estabelecimento de acordo com a zona onde se situa e conforme Anexo I – Parâmetros de Ruído e não necessitem de modificação no sistema viário existente em edificações com dimensão acima de 1.000 m² até 4.000 m² de área construída;

§ 3º. O UIg (Uso Institucional de Grande Porte) abrange as atividades de caráter social, tais como, saúde, esporte, lazer, educação, administração pública, filantropia ou atividade religiosa que impliquem em grande concentração de pessoas ou de veículos; produzam níveis elevados de ruído, conforme Anexo I – Parâmetros de Ruído, e necessitem de padrões viários especiais, de acordo com as normas de Pólos Geradores de Tráfego da PMJ em edificações acima de 4.000 m² de área construída.

Art. 25. Os demais usos urbanos são agrupados em UC (Uso Cultural), UT (Uso Turístico) e UL (Uso de Lazer):

§ 1º. Os UC (Usos Culturais) abrange as atividades de caráter cultural destinadas ao uso público e subdividem-se nos seguintes portes:

I – O UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte) abrange as atividades culturais realizadas em edificações com até 1.000m² de área construída;



II – O UCm (Uso Cultural de Médio Porte) abrange as atividades culturais realizadas em edificações acima de 1.000m² até 4.000m² de área construída;

III – O UCg (Uso Cultural de Grande Porte) abrange as atividades culturais realizadas em edificações acima de 4.000m² de área construída.

§ 2º. Os UT (Usos Turísticos urbanos) são aqueles destinados ao turismo e à hospedaria, e subdividem-se nos seguintes portes:

I – O UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte) abrange as atividades realizadas em edificações com até 1.000m² de área construída;

II – O UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte) abrange as atividades realizadas em edificações acima de 1.000m² até 4.000m² de área construída;

III – O UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte) abrange as atividades realizadas em edificações acima de 4.000m² de área construída.

§ 3º. Os UL (Usos de Lazer) abrange a utilização de parques, áreas de lazer e áreas verdes, incluindo as oriundas de parcelamento do solo em porcentagem mínima de 10% da gleba.

Art. 26. Os usos rurais dividem-se em duas subcategorias: URu (Uso Rural) e UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 1º. O URu (Uso Rural) abrange as atividades de produção de alimentos e outras conexas, ambientalmente sustentáveis, inclusive com utilização controlada de agrotóxicos, admitidas as atividades residenciais de apoio ao rural, de chácaras de recreio, de educação ambiental, comércios e serviços de pequeno porte, assim como atividades de artesanato e preservação da cultura local.

§ 2º. O UTRu (Uso de Turismo Rural) abrange as atividades voltadas ao turismo com hospedagem, à utilização de estações e equipamentos de uso turístico rural, ecológico e lazer, permitida a atividade residencial de apoio ao uso predominante.



**TÍTULO II
DO MACROZONEAMENTO**

Art. 27. O território municipal fica dividido em seis macrozonas conforme Mapa de Macrozoneamento do Plano Diretor (Lei Complementar 277/06):

- I – Macrozona Rural de Recuperação Ambiental;
- II – Macrozona Rural de Uso Sustentável;
- III – Macrozona de Uso Industrial e Logístico;
- IV – Macrozona de Uso Turístico do Tietê;
- V – Macrozona de Consolidação Urbana;
- VI – Macrozona de Expansão Urbana.

Art. 28. O Zoneamento das Macrozonas de Consolidação e de Expansão Urbana serão tratados de forma diferenciada dada suas peculiaridades relativas a ocupação urbana do solo.

Art. 29. O Poder Público Municipal poderá, através de Lei Complementar específica e obedecidos os critérios específicos desta Lei, instituir áreas de reconexão ambiental.

§ 1º. A reconexão ambiental somente será permitida para regularização de loteamentos já existentes e implantados anteriormente a Lei Municipal nº 277/2006 e localizados fora do perímetro urbano.

§ 2º. A reconexão ambiental será utilizada única e exclusivamente nos termos do parágrafo anterior a fim de evitar a criação de vazios urbanos.

§ 3º. As áreas com empreendimentos já implantados, mas pendentes de regularização junto à Prefeitura Municipal de Jahu e dos demais órgãos de aprovação e registro, poderão ser regularizadas através de reconexão ambiental, desde que obedecidos os parâmetros instituídos no § 5º, do artigo 31 e no § 5º, do artigo 33, ambos desta Lei Complementar.

Art. 30. O Distrito de Potunduva, o Bairro do Pousó Alegre de Baixo e o Bairro Rural de Vila Ribeiro são extensões da Macrozona de Consolidação Urbana, aplicando-se suas disposições de Zoneamento.



Parágrafo único. O Distrito de Potunduva possui Macrozona de Expansão Urbana, prevista no Anexo III - Mapa de Zoneamento.

TÍTULO III DO ZONEAMENTO

CÁPITULO I DA MACROZONA RURAL DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

Art. 31. A Macrozona Rural de Recuperação Ambiental destina-se ao uso rural, à preservação e à recuperação ambiental.

§ 1º. Os usos predominantes permitidos nesta Macrozona são classificados em:

- I - URu (Uso Rural);
- II - UTRu (Uso de Turismo Rural);
- III - UI (Uso Institucional de Pequeno, Médio e Grande Porte).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos nesta Macrozona, subordinados ao uso predominante e às suas características, são classificados em:

- I - USC (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno, Médio e Grande Porte) somente junto às vias estruturais;
- II - UInd (Uso Industrial de Micro, Pequeno, Médio e Grande Porte) apenas para usos agro-industriais e com exigência de apresentação de Relatório Ambiental Prévio (RAP);
- III - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);
- IV - UL (Uso de Lazer) com exigência de apresentação de Estudo de Impacto Ambiental.

§ 3º. São vedados os seguintes usos nessa Macrozona:
I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1) e UR2 (Uso Residencial Urbano 2), sendo permitido apenas o uso residencial da categoria rural;

- II - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);
- III - UCg (Uso cultural de Grande Porte);
- IV - UT (Uso Turístico urbano).



§ 4º. A dimensão mínima de gleba ou lote nesta Macrozona corresponde a 20.000m², vedada qualquer modalidade de parcelamento do solo da qual resulte área de terreno de dimensão inferior.

§ 5º. O Poder Executivo fica autorizado, somente em áreas limítrofes a empreendimentos assemelhados e já existentes, através de Lei Complementar de sua iniciativa, a expandir do perímetro urbano, para implantação de empreendimento de uso residencial unifamiliar como chácaras de recreio, com lote mínimo de 1.000 m², taxa de permeabilidade de 0,5, taxa de ocupação de 0,4, coeficiente de aproveitamento igual ou inferior a 1,0 e gabarito máximo de 2 pavimentos.

Art. 32. A faixa de Área de Proteção Permanente (APP) dos corpos hídricos da Macrozona Rural de Recuperação Ambiental deverá ter no mínimo 30 (trinta) metros em cada margem.

Parágrafo único. Nos parcelamentos de solo nesta situação a área verde deverá estar disposta de forma contígua à APP constituindo, em seu conjunto, uma faixa de largura mínima de 50 metros.

CAPÍTULO II

DA MACROZONA RURAL DE USO SUSTENTÁVEL

Art. 33. A Macrozona Rural de Uso Sustentável destina-se ao uso rural-sustentável.

§ 1º. Os usos predominantes permitidos nesta Macrozona são classificados em:

- I - URu (Uso Rural);
- II - UTRu (Uso de Turismo Rural);
- III - UI (Uso Institucional de Pequeno, Médio e Grande Porte).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos nesta Macrozona, subordinados ao uso predominante e suas características, são classificados em:

- I - USC (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno, Médio e Grande Porte) somente junto às vias estruturais:



II - UInd (Uso Industrial de Micro, Pequeno, Médio e Grande Porte) apenas para usos agro-industriais;

III - UL (Uso de Lazer) com prévia apresentação de Estudo de Impacto Ambiental;

IV - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte).

§ 3º. São vedados os seguintes usos nessa Macrozona:

I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1) e UR2 (Uso Residencial Urbano 2), sendo permitido apenas o uso residencial da categoria rural;

II - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);

III - UCg (Uso Cultural de Grande Porte);

IV - UT (Uso Turístico urbano).

§ 4º. A dimensão mínima de gleba ou lote nesta Macrozona corresponde a 20.000m², vedada qualquer modalidade de parcelamento do solo da qual resulte área de terreno de dimensão inferior.

§ 5º. O Poder Executivo fica autorizado, somente em áreas limítrofes a empreendimentos assemelhados e já existentes, através de Lei Complementar de sua iniciativa, a expandir do perímetro urbano, para implantação de empreendimento de uso residencial unifamiliar como chácaras de recreio, com lote mínimo de 1.000 m², taxa de permeabilidade de 0,5, taxa de ocupação de 0,4, coeficiente de aproveitamento igual ou inferior a 1,0 e gabarito máximo de 2 pavimentos.

§ 6º. A área de expansão urbana do Bairro Rural de Vila Ribeiro corresponde a um quadrilátero com a sua linha perimétrica nos lados norte, sul e leste equidistantes 400 metros da praça da Igreja de São João Baptista e no lado oeste com o córrego Ave Maria.

CAPÍTULO III

DA MACROZONA DE USO INDUSTRIAL E LOGÍSTICO

Art. 34. A Macrozona de Uso Industrial e Logístico destina-se ao uso industrial e de serviços de grande porte.

§ 1º. Os usos predominantes permitidos nesta Macrozona são classificados em:



I - USCg (Uso de Serviços e Comércio de Grande Porte);

II - UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos nesta Macrozona, subordinados ao uso predominante e às suas características, são classificados em:

I - UInd-micro (Uso Industrial de Micro Empresa);

II - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte);

III - UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte);

IV - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);

V - US Cm (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte);

VI - UI (Uso Institucional de Pequeno, Médio e Grande Porte);

VII - UR2 (Uso Residencial 2);

VIII - UL (Uso de Lazer);

IX - UC (Uso Cultural de Pequeno, Médio e Grande Porte).

§ 3º. São vedados os seguintes usos nesta Macrozona:

I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

II - URu (Uso Rural);

III - UTRu (Uso de Turismo Rural);

IV - UT (Uso Turístico urbano).

§ 4º. A ocupação nesta Macrozona somente será permitida desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - lote mínimo de 5.000,00m²

II - recuo frontal mínimo de 10,00m;

III - recuo de fundos mínimo de 10,00m;

IV - recuos laterais mínimos de 5,00m. em cada lado do terreno;

V - taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,5.

VI - taxa de ocupação (TO) máxima de 0,4.

VII - coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 1,0.

VIII - altura máxima de 12 metros para a edificação.



CAPÍTULO IV
DA MACROZONA DE USO TURÍSTICO DO TIETÊ

Art. 35. A Macrozona de Uso Turístico do Tietê destina-se aos usos e à infra-estrutura adequadas para o turismo e o lazer.

§ 1º. Os usos predominantes permitidos nesta Macrozona são classificados em:

- I - UInd-micro (Uso Industrial de Micro Empresa);
- II - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte);
- III - UIm (Uso Institucional de Médio Porte);
- IV - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);
- V - USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte);
- VI - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);
- VII - UL (Uso de Lazer);
- VIII - UCp (Uso cultural de Pequeno Porte);
- IX - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);
- X - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);
- XI - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos nesta Macrozona, subordinados ao uso predominante e às suas características, são classificados em:

- I - USCg (Uso de Serviços e Comércio de Grande Porte) com exigência de apresentação de Relatório Ambiental Prévio (RAP);
- II - UIg (Uso Institucional de Grande Porte) com prévia apresentação de Relatório Ambiental Prévio (RAP);
- III - UCg (Uso Cultural de Grande Porte) com prévia apresentação de Relatório Ambiental Prévio (RAP);
- IV - UTg (Uso Turístico de Grande Porte) com prévia apresentação de Relatório Ambiental Prévio (RAP);
- V - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);
- VI - UTRu (Uso de Turismo Rural);
- VII - URu (Uso Rural).

§ 3º. São vedados os seguintes usos nessa Macrozona:



I - UInd (Uso Industrial de Pequeno, Médio e Grande Porte).

§ 4º. A ocupação nesta Macrozona somente será permitida desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 1.000,00m²

II – recuo frontal mínimo de 10,00m;

III - recuo de fundos mínimo de 5,00m;

IV - recuos laterais mínimos de 3,00m em cada lado para edificação de até 2 (dois) pavimentos;

V – recuos laterais em cada lado para edificação com três ou mais pavimentos calculados conforme a seguinte fórmula matemática: $R_{lat} = H/10 + 3,0$, onde R_{lat} corresponde ao recuo lateral mínimo e H é a altura da edificação;

VI – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,5;

VII – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,4;

VIII – coeficiente de aproveitamento máximo (CAM) de 1,0;

IX – gabarito ou altura máximo permitido de 4 pavimentos.

CAPÍTULO V DAS MACROZONAS DE CONSOLIDAÇÃO E EXPANSÃO URBANA

Art. 36. As Macrozonas de Consolidação Urbana e de Expansão Urbana destinam-se à consolidação de áreas urbanizadas e à sua expansão ordenada, organizadas em Unidades de Paisagem que subdividem-se em zonas de usos e zonas especiais, conforme delimitadas no Anexo III - Mapa de Zoneamento, sendo os usos permitidos e os vedados na respectiva zona especificados nos artigos seguintes desta Lei.

§ 1º. As Unidades de Paisagem tem por objetivo a formação de uma matriz territorial para ser utilizada como referência aos elementos individuais, ligando organicamente os diversos sistemas do território e devem ter como componentes necessários:

I - reserva de ambiente natural associada a um programa de atividades sugerido pela população;

II - conjunto de equipamentos e serviços essenciais, articulados por uma estrutura urbana mínima, formada por ruas projetadas ou



redesenhadas, com acessibilidade universal e conectada aos sistemas de espaços livres;

III - equipamentos públicos destinados ao atendimento da saúde, educação, cultura, lazer, segurança e integração social.

§ 2º. A Zona Especial de Expansão Urbana A, delimitada pela Lei Complementar 277/2.006, receberá parcelamento compatível com a ZPR-2, ZSECOM somente junto às vias estruturais propostas e vias de ligação regional, ZER-1, ZER-2, ZCHAC-1 e ZCHAC-2.

§ 3º. As zonas de uso são destinadas a tipos específicos de uso predominante, conforme o Anexo III - Mapa de Zoneamento, parte integrante desta Lei para os fins e efeitos de direito, conforme a seguinte tipologia:

I - ZIND – Zona predominantemente industrial;
II - ZSECOM – Zona predominantemente de serviços e comércio;

III - ZER-1 - Zona exclusivamente residencial 1;

IV - ZER-2 - Zona exclusivamente residencial 2

V - ZPR-1 - Zona predominantemente residencial 1;

VI - ZPR-2 - Zona predominantemente residencial 2;

VII - ZPR-3 - Zona predominantemente residencial 3

VIII - ZCHAC-1 – Zona de chácaras residenciais 1;

VIII - ZCHAC-2 - Zona de chácaras residenciais 2. X

§ 4º As zonas especiais de uso são porções do território municipal, com diferentes características ou destinação específica, sujeitas as normas especiais de parcelamento, edificação, uso, e ocupação do solo, conforme o Anexo III - Mapa de Zoneamento, assim discriminadas:

I – ZEIS -1 – Zona Especial de Interesse Social 1;

II – ZEIS - 2 – Zona Especial de Interesse Social 2;

III - ZEIS - 3 - Zona Especial de Interesse Social 3;

III – ZEIC - 1 – Zona Especial de Interesse Cultural 1;

IV – ZEIC - 2 – Zona Especial de Interesse Cultural 2;

V – ZEIT - 1 – Zona Especial de Interesse Turístico 1;

VI – ZEIT - 2 – Zona Especial de Interesse Turístico

2;

VII – ZEC-CH – Zona Especial Central Centro

Histórico;



- Histórico;
- VIII – ZEC-PH – Zona Especial Central da Perímetro
- IX – ZEPUR – Zona Especial de Parques Urbanos;
- X – ZERJ – Zona Especial do Rio Jahu;
- XI - ZECUT – Zona Especial Corredor Urbano-
- Territorial;
- XII - ZEAU – Zona Especial Anel Urbano;
- XIII - ZEPN - A – Zona Especial Polinúcleo A;
- XIV - ZEPN - B – Zona Especial Polinúcleo B.

Seção I
Das Unidades de Paisagem

Art. 37. A Unidade de Paisagem 1 delimita o Perímetro Histórico em conformidade com o Anexo 8 – Mapa das Unidades de Paisagem, incluído no Plano Diretor do Município de Jahu pela Lei Complementar nº.389/2010, abrangendo o Centro Histórico do Município de Jahu e tem como objetivo garantir a oxigenação da área central, a conservação e visibilidade do patrimônio, preservar o tecido histórico, os traçados das vias, o perímetro das áreas verdes e o padrão de recuos frontais e laterais que caracterizam a ocupação do Século XIX e Século XX.

Art. 38. A Unidade de Paisagem 2 parte da Unidade de Paisagem 1 em sua lateral oeste, na área compreendida entre a margem esquerda do Rio Jaú e a Avenida Caetano Perlatti, onde está localizada a bacia do Córrego Jataí. X

Art. 39. A Unidade de Paisagem 3 parte da bifurcação compreendida entre a margem direita do Rio Jaú e a Rodovia João Ribeiro de Barros do lado oeste da Zona de Consolidação Urbana onde está localizada as bacias do Córrego São José e Santa Cruz.

Art. 40. A Unidade de Paisagem 4 parte da Unidade de Paisagem 1, em seu lado norte, na área compreendida entre a margem direita do Rio Jaú, seguindo até a bifurcação com a Rodovia do João Ribeiro de Barros e compreendida entre a Rodovia e a Avenida João Ferraz Neto onde está localizada a bacia do Córrego dos Pires.

Art. 41. A Unidade de Paisagem 5 parte da Unidade de Paisagem 1, em seu lado norte/nordeste, na área compreendida entre a Avenida João Ferraz Neto e a Margem direita do Rio Jaú, onde esta localizada a bacia do Córrego Santo Antônio.



Art. 42. A Unidade de Paisagem 6 parte da Unidade de Paisagem 1, em seu lado leste, na área compreendida entre a margem esquerda do Rio Jaú e a margem direita do Córrego da Figueira, onde está localizada a bacia do Córrego Bom Retiro, bacia direita do Córrego da Figueira e a bacia do Córrego São Joaquim.

Art. 43. A Unidade de Paisagem 7 parte da Unidade de Paisagem 1, em seu lado sul/sudoeste, na área compreendida entre a margem esquerda do Córrego da Figueira e a Avenida Caetano Perlati, onde esta localizada a bacia esquerda do Córrego da Figueira e a bacia do Ribeirão Ave Maria.

Art. 44. A Unidade de Paisagem 8 é o Bairro do Pouso Alegre de Baixo, com características voltadas para o turismo, onde está localizado o Ribeirão Pouso Alegre.

Art. 45. A Unidade de Paisagem 9 é o bairro rural da Vila Ribeiro, onde está localizada a bacia alta do Ribeirão Ave Maria.

Art. 46. A Unidade de Paisagem 10 é o Distrito de Potunduva, onde está localizado o Córrego Água Branca.

Seção II

Das Zonas de Uso Predominante e Zonas Especiais

Subseção I

Das zonas de uso predominante

Art. 47. A Zona Industrial (ZIND) destina-se ao uso predominante industrial, de comércio e serviços de médio e grande porte.

§ 1º. Os usos predominantes em ZIND são classificados em:

- I - UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte);
- II - UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte);
- III - USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte);
- IV - USCg (Uso de Comércio e Serviços de Grande Porte);
- V - UIg (Uso Institucional de Grande Porte).



§ 2º. São usos não predominantes em ZIND, subordinados ao uso predominante e às suas características:

- I - UInd-micro (Uso Industrial Microempresa);
- II - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte);
- III - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);
- IV - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte);
- V - UIm (Uso Institucional de Médio Porte);
- VI - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);
- VII - UC (Uso Cultural de Pequeno, Médio e Grande Porte);
- VIII - UT (Uso Turístico de Pequeno, Médio e Grande Porte);
- IX - UL (Uso de Lazer).

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZIND:

- I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);
- II - URu (Uso Rural);
- III - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I – lote mínimo de 600m², com testada mínima de 12,0m;
- II – recuo frontal mínimo de 5,00m;
- III - recuo de fundos mínimo de 2,00m;
- IV - recuos laterais mínimos de 2,00m em edificação de até 2 pavimentos, salvo para os lotes, parcelados até a vigência desta Lei, com área de até 300 m² que passam a ter recuo de 1,50m em apenas uma lateral e imóveis destinados a UIND e USC dispensados de recuos laterais se optarem por instalação de sistema de reaproveitamento de águas pluviais;
- V – recuos laterais mínimos em edificação para três ou mais pavimentos calculados conforme a seguinte fórmula matemática: $R_{lat} = H/10 + 2,0$, onde R_{lat} é o recuo lateral mínimo e H é a altura da edificação, exceção feita ao térreo e à sobreloja de UIND e USC se optarem por sistema de reaproveitamento de águas pluviais, onde ficam dispensados de recuos laterais;
- V – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,2;
- VI – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,8;



VII – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 2,0;

VIII – altura ou gabarito máximo de 6 pavimentos.

Art. 48. A Zona de Serviços e Comércio (ZSECOM) destina-se ao uso predominante de serviços e comércio de pequeno e médio porte.

§ 1º. Os usos predominantes permitidos em ZSECOM são classificados em:

I - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);

II - USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte);

III - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte);

IV - UIm (Uso Institucional de Médio Porte).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos em ZSECOM, subordinados ao uso predominante e às suas características são classificados em:

I - UInd-micro (Uso Industrial Microempresa);

II - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte);

III - USCg (Uso de Serviços e Comércio de Grande Porte) somente junto a vias estruturais e com exigência de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança);

IV - UIg (Uso Institucional de Grande Porte) somente junto a vias estruturais e com exigência de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança);

V - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

VI - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

VII - UL (Uso de Lazer) acima de 10.000m² somente junto a vias estruturais;

VIII - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);

IX - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);

X - UCg (Uso Cultural de Grande Porte) somente junto às vias estruturais e com exigência de EIV;

XI - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);

XII - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);

XIII - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte) somente junto às vias estruturais.



§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZSECOM:

- I - UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte);
- II - UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte);
- III - URu (Uso Rural);
- IV - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 300,00m², com testada mínima de 9,0m;

II – recuo frontal mínimo de 5,00m, salvo lotes, parcelados até a vigência desta Lei, com área de até 300 m² com recuo de 3,00m;

III - recuo de fundos mínimo de 2,00m;

IV - recuos laterais mínimos de 2,00m em edificação de até 2 pavimentos, salvo para os lotes, parcelados até a vigência desta Lei, com área de até 300 m² que passam a ter recuo de 1,50 m em apenas uma lateral e imóveis destinados USC que optarem por instalação de sistema de reaproveitamento de águas pluviais, onde ficam dispensados de recuos laterais;

V – recuos laterais mínimos em edificação para três ou mais pavimentos calculados conforme a seguinte fórmula matemática: $R_{lat} = H/10 + 2,0$, onde R_{lat} é o recuo lateral mínimo e H é a altura da edificação, exceção feita ao térreo e à sobreloja de USC se optarem por sistema de reaproveitamento de águas pluviais, onde ficam dispensados de recuos laterais;

VI – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,15;

VII – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,8;

VIII – coeficiente de aproveitamento básico (CAb) de 2,0 e coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) 4,0;

IX – altura ou gabarito de 6 pavimentos, a partir de 7 até 15 pavimentos é necessário a aquisição de solo criado, elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e consulta à população da área diretamente afetada.

Art. 49. A Zona Exclusivamente Residencial - 1 (ZER-1) destina-se exclusivamente ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade.



§ 1º. Os usos permitidos em ZER-1 são classificados em:

- I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);
- II - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte).

§ 2º. Usos não predominantes permitidos em ZER-1:

I - UL (Uso Lazer) acima de 10.000m² somente junto a vias estruturais.

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZER-1:

- I - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);
- II - UIm (Uso Institucional de Médio Porte);
- III - UIg (Uso Institucional de Grande Porte);
- IV - UIInd (Usos Industriais de Micro, Pequeno, Médio e Grande Porte);
- V - USC (Uso de Serviço e Comércio de Pequeno, Médio e Grande Porte);
- VI - UC (Uso Cultural de Pequeno, Médio e Grande Porte);
- VII - UT (Uso Turístico urbano de Pequeno, Médio e Grande Porte);
- VIII - URu (Uso Rural);
- IX - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - lote mínimo de 300,00m², com testada mínima de 12,0m;

II - recuo frontal mínimo de 3,00m;

III - recuo nos fundos mínimo de 2,00m;

IV - recuos laterais mínimos de 1,5m, salvo para lotes, parcelados anteriormente a vigência desta Lei, com área de até 300 m² que passam a ter recuo de 1,5m em apenas uma lateral;

V - taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,2;

VI - taxa de ocupação (TO) máxima de 0,7;

VII - coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 1,5;

VIII - altura ou gabarito máximo de 2 pavimentos.



Art. 50. A Zona Exclusivamente Residencial - 2 (ZER-2) destina-se exclusivamente ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade.

§ 1º. Os usos permitidos em ZER-2 são classificados em:

- I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);
- II - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte).

§ 2º. Usos não predominantes permitidos em ZER-2:

I - UL (Uso Lazer) acima de 10.000m² somente junto a vias estruturais.

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZER-2:

- I - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);
- II - UIm (Uso Institucional de Médio Porte);
- III - UIg (Uso Institucional de Grande Porte);
- IV - UInd (Usos Industriais de Micro, Pequeno, Médio e Grande Porte);
- V - USC (Uso de Serviço e Comércio de Pequeno, Médio e Grande Porte);
- VI - UC (Uso Cultural de Pequeno, Médio e Grande Porte);
- VII - UT (Uso Turístico urbano de Pequeno, Médio e Grande Porte);
- VIII - URu (Uso Rural);
- IX - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - lote mínimo de 500,00m², com testada mínima de 12,0m;
- II - recuo frontal mínimo de 4,00m;
- III - recuo nos fundos mínimo de 2,00m;
- IV - recuos laterais mínimos de 2,0m;
- V - taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,2;
- VI - taxa de ocupação (TO) máxima de 0,7;



de 1,5;

VII – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm)

VIII – altura ou gabarito máximo de 2 pavimentos.

Art. 51. A Zona Predominantemente Residencial 1 (ZPR-1) destina-se ao uso residencial de modo predominante.

§ 1º. Os usos residenciais predominantes permitidos em ZPR-1 são classificados em:

I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

II - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

III - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);

IV - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos em ZPR-1, subordinados ao uso predominante e às suas características, são classificados em:

I - UInd-micro (Uso Industrial Microempresa) exigência de estudo de impacto de vizinhança (EIV);

II - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte) somente junto às vias estruturais;

III - UIm (Uso Institucional de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;

IV - UIg (Uso Institucional de Grande Porte) somente junto às vias estruturais e com exigência de EIV;

V - USCm (Uso de Serviços e Comercial de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;

VI - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);

VII - UCm (Uso Cultural de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;

VIII - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);

IX - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;

X - UL (Uso Lazer) acima de 10.000m² somente junto a vias estruturais.

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZPR-1:

I - UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte);

II - UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte);

III - USCg (Uso de Serviços e Comercial de Grande Porte);

IV - UCg (Uso Cultural de Grande Porte);



- V - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);
- VI - URu (Uso Rural);
- VII - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 180,00m², com testada mínima de 9,0m;

II – recuo frontal mínimo de 2,00m;

III – recuo nos fundos mínimo de 1,50m, salvo para lotes, parcelados até a vigência desta Lei, destinados a UR1, com área de até 180m², dispensados do recuo de fundos;

IV - recuos laterais mínimos de 1,50m em edificação de até 2 pavimentos, salvo para os lotes com área de até 300 m² que passam a ter recuo de 1,5m em apenas uma lateral e para imóveis destinados a USC, de até 2 pavimentos, se optarem por sistema de reaproveitamento de águas pluviais, onde ficam dispensado de recuos laterais;

V - recuos laterais mínimos para edificação de três ou mais pavimentos calculados conforme a seguinte fórmula matemática: $R_{lat} = H/10 + 1,5$, onde R_{lat} é o recuo lateral mínimo e H é a altura da edificação, exceção feita ao térreo e à sobreloja de USC dispensados de recuos laterais se optarem por sistema de reaproveitamento de águas pluviais;

VI – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,1, salvo para lotes abaixo de 180m², destinados ao UR1, desde que optem por utilizar calçada com piso drenante, onde a taxa de permeabilidade passa a ser 0,05;

VII – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,8, salvo para lotes de até 180m², destinados ao UR1, onde a taxa de ocupação passa a ser de 0,9;

VIII – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 2,0;

IX – altura ou gabarito máximo de 4 pavimentos.

Art. 52. A Zona Predominantemente Residencial 2 (ZPR-2) é predominantemente residencial de média densidade com uso diferenciado.

§ 1º. Os usos residenciais predominantes permitidos nesta ZPR-2 são classificados em:

- I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);
- II - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);



III - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos nesta ZPR-2, subordinados ao uso predominante e às suas características, são classificados em:

I - UIm (Uso Institucional de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;

II - UIg (Uso Institucional de Grande Porte) somente junto às vias estruturais e com exigência de EIV;

III - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte) somente junto a vias estruturais;

IV - USCm (Uso de Serviços e Comercial de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;

V - UL (Uso Lazer) acima de 10.000m² somente junto a vias estruturais;

VI - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);

VII - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte).

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZPR-2:

I - UInd (Usos Industriais de Micro, Pequeno, Médio e Grande Porte);

II - USCg (Uso de Serviço e Comércio de Grande Porte);

III - Ucm (Uso Cultural de Médio Porte);

IV - UCg (Uso Cultural de Grande Porte);

V - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);

VI - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);

VII - URu (Uso Rural);

VIII - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 250,00m², com testada mínima de 10,0m;

II – recuo frontal mínimo de 3,00m;

III – recuo nos fundos mínimo de 2,00 m;

IV - recuos laterais mínimos de 1,50m em edificação de até 2 pavimentos, salvo para os lotes com área de até 300 m² que passam a ter recuo de 1,5m em apenas uma lateral e para imóveis destinados a USC. de



até 2 pavimentos, se optarem por sistema de reaproveitamento de águas pluviais, onde ficam dispensado de recuos laterais;

V - recuos laterais mínimos para edificação de três pavimentos calculados conforme a seguinte fórmula matemática: $R_{lat} = H/10 + 1,5$ onde R_{lat} é o recuo lateral mínimo e H é a altura da edificação, exceção feita ao térreo e à sobreloja de USC dispensados de recuos laterais se optarem por sistema de reaproveitamento de águas pluviais;

VI - taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,10;

VII - taxa de ocupação (TO) máxima de 0,8;

VIII - coeficiente de aproveitamento máximo (CAM) de 2,0;

IX - altura ou gabarito máximo de 4 pavimentos.

Art. 53. A Zona Predominantemente Residencial 3 (ZPR-3) é predominantemente residencial de média densidade.

§ 1º. Os usos residenciais predominantes permitidos nesta ZPR-3 são classificados em:

I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

II - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte);

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos nesta ZPR-3, subordinados ao uso predominante e às suas características, são classificados em:

I - UIm (Uso Institucional de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;

II - UIg (Uso Institucional de Grande Porte) somente junto às vias estruturais e com exigência de EIV;

III - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte) somente junto a vias estruturais;

IV - USCm (Uso de Serviços e Comercial de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;

V - UL (Uso Lazer) acima de 10.000m² somente junto a vias estruturais;

VI - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);

VII - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte).

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZPR-3:

I - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);



- e Grande Porte);
- II - UInd (Usos Industriais de Micro, Pequeno, Médio e Grande Porte);
- III - USCg (Uso de Serviço e Comércio de Grande Porte);
- IV - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);
- V - UCg (Uso Cultural de Grande Porte);
- VI - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);
- VII - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);
- VIII - URu (Uso Rural);
- IX - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- 12,0m;
- I – lote mínimo de 300,00m², com testada mínima de 12,0m;
- II – recuo frontal mínimo de 5,00m;
- III – recuo nos fundos mínimo de 2,00 m;
- IV - recuos laterais mínimos de 1.50m;
- V – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,15;
- VI – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,8;
- VII – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 1,5;
- VIII – altura ou gabarito máximo de 2 pavimentos.

Art. 54. A Zona de Chácaras -1 (ZCHAC-1) destina-se ao uso predominantemente residencial de baixa densidade.

§ 1º. Os usos predominantes permitidos em ZCHAC-1 são classificados em:

- I - UR1 (Uso Residencial 1);
- II - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos em ZCHAC-1, subordinados ao uso predominante e suas características, são classificados em:

- I - UIm (Uso Institucional de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;
- II - UIg (Uso Institucional de Grande Porte) somente junto às vias estruturais e com exigência de EIV;



III - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte) somente junto às vias estruturais;

IV - USCm (Uso de Serviços e Comercial de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;

V - UL (Uso Lazer) acima de 10.000m² somente junto a vias estruturais;

VI - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);

VII - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte).

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZCHAC-1:

I - UR2 (Uso Residencial 2);

II - UInd (Usos Industriais de Micro, Pequeno, Médio e Grande Porte);

III - USCg (Uso de Serviço e Comércio de Grande Porte);

IV - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);

V - UCg (Uso Cultural de Grande Porte);

VI - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);

VII - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);

VIII - URu (Uso Rural);

IX - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - lote mínimo de 1.000,00m², com testada mínima de 20m;

II - recuo frontal mínimo de 5,00m;

III - recuo de fundos mínimo de 2,00m;

IV - recuos laterais mínimos de 2,00m.;

V - taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,3;

VI - taxa de ocupação (TO) máxima de 0,6;

VII - coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 1,5;

VIII - altura ou gabarito máximo permitido de 3 pavimentos.

§ 5º. As ruas, calçadas e áreas de circulação em geral deverão ser pavimentadas com pisos drenantes, sendo vedado o lançamento de água pluvial no sistema viário ou diretamente nos cursos d'água.



§ 6º. As técnicas utilizadas nos termos do § 5º deste Artigo poderão ser objeto de concessão de benefícios tributários, nos termos da lei.

Art. 55. A Zona de Chácaras-2 (ZCHAC-2) destina-se ao uso predominantemente residencial de baixa densidade em áreas próximas a mananciais que necessitem de maior permeabilidade do solo.

§ 1º. Os usos predominantes permitidos em ZCHAC-2 são classificados em:

- I - UR1 (Uso Residencial 1);
- II - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos em ZCHAC-2, subordinados ao uso predominante e suas características, são classificados em:

- I - UIm (Uso Institucional de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;
- II - UIg (Uso Institucional de Grande Porte) somente junto às vias estruturais e com exigência de EIV;
- III - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte) somente junto às vias estruturais;
- IV - USCm (Uso de Serviços e Comercial de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;
- V - UL (Uso Lazer) acima de 10.000m² somente junto a vias estruturais;
- VI - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);
- VII - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte).

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZCHAC-2:

- I - UR2 (Uso Residencial 2);
- II - UInd (Usos Industriais de Micro, Pequeno, Médio e Grande Porte);
- III - USCg (Uso de Serviço e Comércio de Grande Porte);
- IV - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);
- V - UCg (Uso Cultural de Grande Porte);
- VI - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);
- VII - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);
- VIII - URu (Uso Rural);



IX - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - lote mínimo de 2.500m², com testada mínima de 40,0m;

II - recuo frontal mínimo de 5,00m;

III - recuo de fundo de 10,00m;

IV - recuos laterais mínimos de 5,00m;

V - taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,5;

VI - taxa de ocupação (TO) máxima de 0,4;

VII - coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 0,4;

VIII - altura ou gabarito máximo permitido de 2 pavimentos.

§ 5º. As ruas, calçadas e áreas de circulação em geral deverão ser pavimentadas com pisos drenantes, sendo vedado o lançamento de água pluvial no sistema viário ou diretamente nos cursos d'água.

§ 6º. As técnicas utilizadas nos termos do § 5º deste Artigo poderão ser objeto de concessão de benefícios tributários, nos termos da lei.

Subseção II

Das zonas especiais de uso

Art. 56. As Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS-1) destinam-se à requalificação urbana de áreas consolidadas.

§ 1º. Os usos predominantes permitidos em ZEIS-1 são classificados em:

I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

II - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

III - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);

IV - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte).



§ 2º. Os usos não predominantes permitidos em ZEIS-1, subordinados ao uso predominante e às suas características, são classificados em:

- I - UIm (Uso Institucional de Médio Porte);
- II - USCm (Uso de Serviços e Comercial de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;
- III - UInd-micro (Uso Industrial de Micro Empresa);
- IV - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte);
- V - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);
- VI - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);
- VII - UL (Uso Lazer) acima de 10.000m² somente junto a vias estruturais.

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZEIS-1:

- I - UInd-m (Usos Industriais de Médio Porte);
- II - UInd-g (Usos Industriais de Grande Porte);
- III - USCg (Uso de Serviço e Comércio de Grande Porte);
- IV - UIg (Uso Institucional de Grande Porte);
- V - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);
- VI - UCg (Uso Cultural de Grande Porte);
- VII - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);
- VIII - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);
- IX - URu (Uso Rural);
- X - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I – lote mínimo de 140,00 m²; com testada mínima de 6,00m, respeitados os direitos anteriormente adquiridos quanto a dimensões inferiores, resultantes de desdobros mínimos já efetuados, previstos na legislação federal do uso do solo;
- II – recuo frontal mínimo de 2,00m;
- III - recuo lateral mínimo de 1,50m em apenas um dos lados do lote para edificação de até 2 pavimentos;
- IV - recuo lateral mínimo de 1,50m em ambos os lados para edificação com 3 ou mais pavimentos;



V – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,1, salvo para o lote destinados ao UR1, que optarem por utilizar calçada com piso drenante, onde a taxa de permeabilidade passa a ser 0,0;

VI – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,9;

VII – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 2,0;

VIII – altura ou gabarito máximo de até 5 pavimentos.

Art. 57. As Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS-2) destinam-se a implantação de novos projetos de habitação de interesse social.

§ 1º. Os usos predominantes permitidos em ZEIS-2:

I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

II - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

III - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);

IV - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos em ZEIS-2, subordinados ao uso predominante e às suas características, são classificados em:

I - UIm (Uso Institucional de Médio Porte);

II - UIg (Uso Institucional de Grande Porte) somente junto às vias estruturais e exigência de prévio EIV;

III - US Cm (Uso de Serviços e Comercial de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;

IV - UInd-micro (Uso Industrial de Micro Empresa);

V - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte);

VI - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);

VII - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);

VIII - UL (Uso Lazer) acima de 10.000m² somente junto a vias estruturais.

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZEIS-2:

I - UInd-m (Usos Industriais de Médio Porte);

II - UInd-g (Usos Industriais de Grande Porte);

III - USCg (Uso de Serviço e Comércio de Grande Porte);

IV - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);



- V - UCg (Uso Cultural de Grande Porte);
- VI - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);
- VII - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);
- VIII - URu (Uso Rural);
- IX - e UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 160,00 m², com testada mínima de 8,00 m;

II – recuos frontal, de fundos e laterais estabelecidos projeto urbanístico específico aprovado pela Secretaria de Planejamento e Obras e pela Secretaria Municipal de Habitação, respeitada a legislação sanitária vigente;

III – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,1;

IV – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,9;

V – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 2,0;

VI – altura ou gabarito máximo de até 5 pavimentos.

Art. 58. As Zonas Especiais de Interesse Social-3 (ZEIS-3) destinam-se a implantação de novos projetos de habitação de interesse social desenvolvido pela União, pelo Estado de São Paulo ou pelo Município de Jahu, através da administração direta ou não para famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos.

§ 1º. Os usos predominantes permitidos em ZEIS-3:

I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

II - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

III - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);

IV - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos em ZEIS-3, subordinados ao uso predominante e às suas características, são classificados em:

I - UIm (Uso Institucional de Médio Porte);

II - UIg (Uso Institucional de Grande Porte) somente junto às vias estruturais e exigência de prévio EIV;



III - USCm (Uso de Serviços e Comercial de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;
IV - UInd-micro (Uso Industrial de Micro Empresa);
V - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte);
VI - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);
VII - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);
VIII - UL (Uso Lazer) acima de 10.000m² somente junto a vias estruturais.

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZEIS-3:

I - UInd-m (Usos Industriais de Médio Porte);
II - UInd-g (Usos Industriais de Grande Porte);
III - USCg (Uso de Serviço e Comércio de Grande Porte);
IV - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);
V - UCg (Uso Cultural de Grande Porte);
VI - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);
VII - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);
VIII - URu (Uso Rural);
IX - e UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 125,00 m², com testada mínima de 5,00 m;

II – recuos frontal, de fundos e laterais estabelecidos projeto urbanístico específico aprovado pela Secretaria de Planejamento e Obras e pela Secretaria Municipal de Habitação, respeitada a legislação sanitária vigente;

III – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,1, salvo para o lote que opte por utilizar calçada com piso drenante, onde a taxa de permeabilidade passa a ser 0,0;

IV – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,9;

V – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 1,0.

VI – altura ou gabarito máximo de até 2 pavimentos.

Art. 59. A Zona Especial de Interesse Cultural 1 (ZEIC 1) destina-se ao desenvolvimento de atividades culturais e institucionais:



§ 1º. Os usos predominantes permitidos em ZEIC 1 são classificados em:

I - UC (Uso Cultural de Pequeno, Médio e Grande Porte);

II - UI (Uso Institucional de Pequeno, Médio e Grande Porte).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos em ZEIC 1, subordinados ao uso predominante e às suas características, são classificados em:

I - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);

II - USCm (Uso de Serviços e Comercial de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;

III - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

IV - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);

V - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);

VI - UL (Uso Lazer) acima de 10.000m² somente junto a vias estruturais.

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZEIC 1:

I - UInd (Usos Industriais de Micro, Pequeno, Médio e Grande Porte);

II - USCg (Uso de Serviço e Comércio de Grande Porte);

III - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

IV - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);

V - URu (Uso Rural);

VI - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º. É proibido o parcelamento do solo em ZEIC 1.

§ 5º. A altura ou gabarito máximo de edificação em ZEIC 1 é de até 4 pavimentos.

Art. 60. A Zona Especial de Interesse Cultural 2 (ZEIC 2) destina-se ao desenvolvimento de atividades culturais e institucionais em área remanescente da Fazenda Maria Luíza:



§ 1º. Os usos predominantes permitidos em ZEIC 2:

- Porte);
I - UC (Uso Cultural de Pequeno, Médio e Grande
Porte);
II - UI (Uso Institucional de Pequeno, Médio e Grande
Porte);
III - URu (Uso Rural);
IV - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos em ZEIC 2, subordinados ao uso predominante e às suas características, são classificados em:

- Porte);
I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);
II - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno
Porte);
III - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);
IV - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZEIC 2:

- e Grande Porte);
I - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);
II - UInd (Usos Industriais de Micro, Pequeno, Médio
e Grande Porte);
III - USCm (Uso de Serviços e Comercial de Médio
Porte);
IV - USCg (Uso de Serviço e Comércio de Grande
Porte);
V - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);
VI - UL (Uso Lazer);

§ 4º. É proibido o parcelamento do solo em ZEIC 2.

§ 5º. A altura ou gabarito máximo de edificação em ZEIC 2 é de até 2 pavimentos.

Art. 61. A Zona Especial de Interesse Turístico 1 (ZEIT 1) destina-se ao desenvolvimento de atividades voltadas ao turismo de negócios:



§ 1º. Os usos predominantes permitidos em ZEIT 1 são classificados em:

I - UT (Uso Turístico urbano de Pequeno, Médio e Grande Porte);

II - USC (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno, Médio e Grande Porte);

III - UI (Uso Institucional de Pequeno, Médio e Grande Porte).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos em ZEIT 1, subordinados ao uso predominante e às suas características, são classificados em:

I - UInd-micro (Uso Industrial de Micro Empresa);

II - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte);

III - UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte);

IV - UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte) somente junto às vias estruturais e com exigência de prévio EIV;

V - UC (Uso Cultural de Pequeno Médio e Grande Porte);

VI - UL (Uso Lazer) em lotes ou glebas de dimensão superior a 10.000m² somente em vias estruturais.

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZEIT 1:

I - URI (Uso Residencial 1);

II - UR2 (Uso Residencial 2);

III - URu (Uso Rural);

IV - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - lote mínimo de 1.500,00m²;

II - recuo frontal mínimo de 10,00m;

III - recuo de fundo mínimo de 5,00m;

IV - recuos laterais mínimos de 3,00m em edificação de até 2 pavimentos;

V - recuos laterais mínimos para edificação com três ou mais pavimentos calculados de acordo com a seguinte fórmula matemática: $R_{lat} = H/10 + 3,0$, onde R_{lat} é o recuo lateral mínimo e H é a altura da edificação;



- VI – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,2;
VII – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,6;
VIII – coeficiente de aproveitamento máximo (CAM)
de 2,0;
IX – altura ou gabarito máximo permitido de 06
pavimentos.

Art. 62. A Zona Especial de Interesse Turístico 2 (ZEIT 2) destina-se a atividades voltadas ao turismo no Bairro de Pouso Alegre de Baixo:

§ 1º. Os usos predominantes permitidos em ZEIT 2 são classificados em:

- I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);
II - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);
III - USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte);
IV - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte);
V - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);
VI - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos em ZEIT 2, subordinados ao uso predominante e às suas características, são classificados em:

- I - UInd-micro (Uso Industrial de Micro Empresa);
II - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte);
III - UIm (Uso Institucional de Médio Porte);
IV - UIg (Uso Institucional de Grande Porte) somente junto às vias estruturais e com exigência de prévio EIV;
V - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;
VI - UCm (Uso Cultural de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;
VII - UL (Uso Lazer) acima de 10.000m² somente junto a vias estruturais;
VIII - URu (Uso Rural) apenas para atividades de subsistência;
IX - UTRu (Uso de Turismo Rural).



§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZEIT 2:

- I - UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte);
- II - UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte);
- III - USCg (Uso de Serviço e Comércio de Grande Porte);
- IV - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);
- V - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);
- VI - UCg (Uso Cultural de Grande Porte).

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - lote mínimo de 180,00m²;
- II - recuo frontal mínimo de 2,00m;
- III - recuo nos fundos mínimo de 1,50m, salvo para lotes, parcelados até a vigência desta Lei, destinados a UR1, com área de até 180m², dispensados do recuo de fundos;
- IV - recuos laterais mínimos de 1,50m, salvo para os lotes com área de até 300 m² que passam a ter 1,5m em apenas uma lateral;
- V - taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,1;
- VI - taxa de ocupação (TO) máxima de 0,8;
- VII - coeficiente de aproveitamento máximo (CAM) de 2,0;
- VIII - altura ou gabarito máximo de até 4 pavimentos.

§ 5º. A área de expansão urbana do Bairro de Interesse Turístico de Pouso Alegre de Baixo está contida, de seu lado esquerdo, dentro de uma faixa de 1.000 metro do limite lateral margeando a rodovia, virando 90º seguindo uma linha reta chegando até a linha do limite de fundo do perímetro daquele bairro, e de seu lado direito da seguinte linha perimétrica: inicia-se na lateral direita do córrego Pouso Alegre junto a lateral esquerda da rodovia estadual Jaú-Bariri, daí segue pela referida rodovia por 200 metros, daí deflete a esquerda 90º e segue em linha reta por 500 metros, daí deflete a esquerda 90º e segue em linha reta por 600 metros, daí deflete a esquerda 90º e segue em linha reta por 500 metros até a lateral esquerda da citada rodovia, daí deflete finalmente a esquerda e segue pela lateral da referida rodovia até o ponto inicial.

Art. 63. A Zona Especial Central da Centro Histórico (ZEC-CH) destina-se a preservação do patrimônio histórico do Município de



Jahu conciliada com atividades residenciais, de serviços e comerciais de pequeno e médio porte:

§ 1º. Os usos predominantes permitidos em ZEC-CH são classificados em:

- I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);
- II - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);
- III - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte);
- IV - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);
- V - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos em ZEC-CH, subordinados ao uso predominante e às suas características, são classificados em:

- I - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);
- II - UIm (Uso Institucional de Médio Porte);
- III - USCm (Uso de Serviço e Comércio de Médio Porte);
- IV - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);
- V - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);
- VI - UL (Uso de Lazer) somente em lotes ou glebas de até 2.500m²;

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZEC-CH:

- I - UInd (Uso Industrial de Micro Pequeno, Médio e Grande Porte);
- II - USCg (Uso de Serviço e Comércio de Grande Porte);
- III - UIg (Uso Institucional de Grande Porte);
- IV - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);
- V - UCg (Uso Cultural de Grande Porte);
- VI - URu (Uso Rural);
- VII - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I – lote mínimo de 180,00m²;



II – recuo frontal mínimo deverá preservar o tecido histórico das edificações, e será da seguinte forma:

a) se houver edificação no lote, o recuo frontal deve seguir o recuo existente;

b) se não houver edificação no lote, o recuo deve obedecer ao recuo dos lotes laterais confrontantes. Se houver variação nos recuos, é facultado ao proprietário o qual será obedecido.

III – recuo nos fundos de 1,50m;

IV – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,1;

V – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,8;

VI – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 2,0;

VII - Coeficiente de Aproveitamento Transferível (CA trans) é igual ao Coeficiente de Aproveitamento (CA) não utilizado, limitado ao máximo de 1,0, salvo para os Imóveis integrantes do patrimônio histórico, artístico e cultural da União, do Estado de São Paulo ou do Município de Jahu, nos graus 1, 2 e 3 de preservação;

VIII – altura máxima de 15m e gabarito máximo permitido de 4 pavimentos.

§ 5º. As áreas edificadas destinadas a estacionamento de veículos automotores ficam excluídas do cálculo de coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 64. A Zona Especial Central da Perímetro Histórico (ZEC-PH), destina-se aos usos predominantes de serviço e comerciais de pequeno e médio portes:

§ 1º. Os usos predominantes permitidos em ZEC-PH são classificados em:

I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

II - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

III - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte);

IV - UIm (Uso Institucional de Médio Porte);

V - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);

VI - USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte);

VII - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);



- VIII - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);
- IX - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);
- X - UCm (Uso Cultural de Médio Porte).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos em ZEC-PH, subordinados ao uso predominante e às suas características, são classificados em:

- I - UInd-micro (Uso Industrial de Micro Empresa) exigência de apresentação de prévio EIV;
- II - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte) exigência de apresentação de prévio EIV;
- III - UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte) exigência de apresentação de prévio EIV;
- IV - UIg (Uso Institucional de Grande Porte);
- V - USCg (Uso de Serviço e Comércio de Grande Porte) exigência de apresentação de prévio EIV;
- VI - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte) exigência de apresentação de prévio EIV;
- VII - UCg (Uso Cultural de Grande Porte) exigência de apresentação de prévio EIV;
- VIII - UL (Uso de Lazer) somente em lotes ou glebas de dimensão até 2.500m².

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZEC-PH:

- I - UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte);
- II - URu (Uso Rural);
- III - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I – lote mínimo de 300,00m²;
- II – recuo frontal mínimo será de 3,0 m, entretanto, o proprietário poderá pedir enquadramento nos recuo frontal mínimo do Centro Histórico onde deverá preservar o tecido histórico das edificações, e será da seguinte forma:

a) se houver edificação no lote, o recuo frontal deve seguir o recuo existente;



b) se não houver edificação no lote, o recuo deve obedecer ao recuo dos lotes laterais confrontantes. Se houver variação nos recuos, é facultado ao proprietário o qual será obedecido.

III - recuo de fundo mínimo de 2,00m;

IV - recuo lateral mínimo de 1,50m em um dos lados em edificação de até 2 pavimentos, sendo dispensado de recuos os imóveis destinados ao USC que optarem por sistema de reaproveitamento de águas pluviais;

V - recuos laterais mínimos para edificação com três ou mais pavimentos calculados de acordo com a seguinte fórmula matemática: $R_{lat} = H/10 + 1,5$, onde R_{lat} é o recuo lateral mínimo e H é a altura da edificação, exceção feita aos imóveis destinados ao USC, que optarem pela utilização de sistema de reaproveitamento de água pluvial, onde são dispensados de recuos laterais;

VI - taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,1;

VII - taxa de ocupação (TO) máxima de 0,8;

VIII - coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 2,0;

IX - Coeficiente de Aproveitamento Transferível (CA trans) é igual ao Coeficiente de Aproveitamento (CA) não utilizado, limitado ao máximo de 1,0, salvo para os Imóveis integrantes do patrimônio histórico, artístico e cultural da União, do Estado de São Paulo ou do Município de Jahu, nos graus 1, 2 e 3 de preservação;

X - Altura máxima de 15m e gabarito máximo permitido de 4 pavimentos.

Art. 65. A Zona Especial de Parques Urbanos (ZEPUR) destina-se a abrigar dez grandes parques da área urbana municipal (Parque da Pedreira, do Córrego dos Pires, do Córrego da Figueira, do São José, Córrego Santo Antônio, do Jardim Botânico, da Fazenda Santana, do Córrego Bom Retiro, do Córrego Jataí e do Córrego Santa Cruz) e um grande parque do Distrito de Potunduva (Parque da Água Branca).

§ 1º. Os usos predominantes permitidos em ZEPUR são classificados em:

I - UL (Uso de Lazer);

II - UI (Uso Institucional de Pequeno, Médio e Grande Porte).



§ 2º. Os usos não predominantes permitidos em ZEPUR, subordinado ao uso predominante e às suas características, são classificados em:

- I - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);
- II - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);
- III - UCg (Uso Cultural de Grande Porte) com exigência de apresentação de prévio RAP;
- IV - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);
- V - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte).

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZEPUR:

- I - UInd (Uso Industrial de Micro, Pequeno, Médio e Grande Porte);
- II - USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio);
- III - USCg (Uso de Serviços e Comércio de Grande Porte);
- IV - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);
- V - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);
- VI - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);
- VII - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);
- VIII - URu (Uso Rural);
- IX - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º. É proibido o parcelamento do solo em ZEPUR.

§ 5º. Os parques urbanos, previstos neste Artigo, instituídos às margens de corpos hídricos, serão implantados da seguinte forma:

I - Nas áreas ainda não parceladas, na data de publicação desta Lei, serão reservados 50 (cinquenta) metros de cada lado do curso d'água e 50 (cinquenta) metros de raio no entorno das nascentes, para preservação a restauração da mata ciliar;

II - Nas áreas já parceladas serão respeitados os parcelamentos realizados.

Art. 66. A Zona Especial do Rio Jahu (ZERJ) corresponde às faixas lindeiras das duas margens do Rio Jahu, denominado em toda a sua extensão de Parque da Cidade, e destina-se aos usos predominantes



de lazer e institucional, respeitada a obrigatória política de recuperação da mata ciliar que acompanha toda a sua extensão.

§ 1º. Os usos predominantes permitidos em ZERJ:

I - UL (Uso de Lazer);

II - UI (Uso Institucional de Pequeno, Médio e Grande Porte).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos em ZERJ, subordinados aos usos predominantes e às suas características, são classificados em:

I - USCp (Uso de Serviço e Comércio de Pequeno Porte);

II - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);

III - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);

IV - UCM (Uso Cultural de Médio Porte) com exigência de apresentação de prévio RAP;

V - UCg (Uso Cultural de Grande Porte) com exigência de apresentação de prévio RAP.

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZERJ:

I - UInd (Uso Industrial de Micro, Pequeno, Médio e Grande Porte);

II - USCM (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte);

III - USCg (Uso de Serviços e Comércio de Grande Porte);

IV - UR1 (Uso Residencial Urbano1);

V - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

VI - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);

VII - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte);

VIII - URu (Uso Rural);

IX - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º. É proibido o parcelamento do solo em ZERJ.

§ 5º. coeficiente de aproveitamento máximo (CAM) de 1,0.



§ 6º. A implantação e a consolidação do Parque da Cidade, bem como sua integração com o centro histórico e o Projeto Piloto do Município de Jahu, será tratado em Título próprio desta Lei Complementar.

Art. 67. A Zona Especial Corredor Urbano-Territorial (ZECUT) é formada a partir de eixos de conexão entre o centro da cidade e as principais vias ligação com outros municípios e destina-se ao uso misto.

§ 1º. Os usos predominantes permitidos em ZECUT são classificados em:

- I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);
- II - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);
- III - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);
- IV - USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte);
- V - USCg (Uso de Serviços e Comércio de Grande Porte);
- VI - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte);
- VII - UIm (Uso Institucional de Médio Porte);
- VIII - UIg (Uso Institucional de Grande Porte);
- IX - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);
- X - Ucm (Uso Cultural de Médio Porte);
- XI - UCg (Uso Cultural de Grande Porte).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos em ZECUT, subordinados ao uso predominante e às suas características são classificados em:

I - Uind-micro (Uso Industrial Microempresa), exigência de apresentação de EIV e anuência da população da área diretamente afetada;

II - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte), exigência de apresentação de EIV e anuência da população da área diretamente afetada;

III - UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte), exigência de apresentação de EIV e anuência da população da área diretamente afetada;

IV - UL (Uso de Lazer);

V - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);

VI - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);



VII - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte).

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZECUT:

I - URu (Uso Rural);

II - UTRu (Uso de Turismo Rural);

III - UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte), salvo quando a ZECUT for instituída em via de ligação regional e suas marginais.

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - lote mínimo de 300,00m², com testada mínima de 10,0m;

II - recuo frontal mínimo de 5,00m;

III - recuo de fundos mínimo de 2,00m;

IV - recuos laterais mínimos de 2,00m em edificação de até 2 pavimentos, salvo para os lotes de até 400m² e imóveis destinados USC que optarem por instalação de sistema de reaproveitamento de águas pluviais, onde o recuo passa a ser de 2,0m em uma lateral;

V - recuos laterais mínimos em edificação para três ou mais pavimentos calculados conforme a seguinte fórmula matemática: $R_{lat} = H/10 + 2,0$, onde R_{lat} é o recuo lateral mínimo e H é a altura da edificação;

VI - taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,25;

VII - taxa de ocupação (TO) máxima de 0,7;

VIII - coeficiente de aproveitamento básico (CAb) de 3,0 e coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) 5,0;

IX - altura ou gabarito de 11 pavimentos, partir de 12 pavimentos é necessário a aquisição de solo criado, elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e consulta popular da área diretamente afetada.

§ 5º. Estão compreendidos na Zona Especial Corredor Urbano-Territorial (ZECUT), sendo passíveis de receber as disposições deste tipo de zoneamento, os imóveis com testada voltada para a via, incluindo as via marginais às vias de ligação regional, em que está traçado o Corredor Urbano-Territorial, salvo os imóveis localizados nas Zonas Exclusivamente Residenciais 1 (ZER-1) já consolidadas ou com parcelamento já aprovado na data de publicação desta Lei Complementar.



§ 6º. São Consideradas como Zona Especial Corredor Urbano Territorial (ZECUT) as vias públicas marginais a linha férrea localizada no perímetro urbano.

Art. 68. A Zona Especial Anel Urbano (ZEAU) é formada a partir de eixos destinados à ligações entre as Zonas Especiais Polinúcleos (ZEPN) e destina-se ao uso misto.

§ 1º. Os usos predominantes permitidos em ZEAU são classificados em:

- I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);
- II - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);
- III - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);
- IV - USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte);
- V - USCg (Uso de Serviços e Comércio de Grande Porte);
- VI - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte);
- VII - UIm (Uso Institucional de Médio Porte);
- VIII - UIg (Uso Institucional de Grande Porte);
- IX - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);
- X - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);
- XI - UCg (Uso Cultural de Grande Porte).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos em ZEAU, subordinados ao uso predominante e às suas características são classificados em:

I - UInd-micro (Uso Industrial Microempresa), exigência de apresentação de EIV e anuência da população da área diretamente afetada;

II - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte), exigência de apresentação de EIV e anuência da população da área diretamente afetada;

III - UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte), exigência de apresentação de EIV e anuência da população da área diretamente afetada;

IV - UL (Uso de Lazer);

V - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);

VI - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);

VII - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte)



§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZEAU:

- I - URu (Uso Rural);
- II - UTRu (Uso de Turismo Rural);
- III - UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte);

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 300,00m², com testada mínima de 10,0m;

II – recuo frontal mínimo de 5,00m;

III - recuo de fundos mínimo de 2,00m;

IV - recuos laterais mínimos de 2,00m em edificação de até 2 pavimentos, salvo para os lotes de até 300m² que optem por sistema de reaproveitamento de águas pluviais, onde o recuo passa a ser de 2,0m em uma lateral;

V – recuos laterais mínimos em edificação para três ou mais pavimentos calculados conforme a seguinte fórmula matemática: $Rlat = H/10 + 2,0$, onde Rlat é o recuo lateral mínimo e H é a altura da edificação;

VI – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,25;

VII – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,7;

VIII – coeficiente de aproveitamento básico (CAb) de 3,0 e coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) 5,0;

IX – altura ou gabarito de 11 pavimentos, partir de 12 pavimentos é necessário a aquisição de solo criado, elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e consulta popular da área diretamente afetada.

§ 5º. Estão compreendidos na Zona Especial Anel Urbano (ZEAU), sendo passíveis de receber as disposições deste tipo de zoneamento, os imóveis com testada voltada para a via em que está traçado o Anel Urbano, salvo os imóveis localizados nas Zonas Exclusivamente Residenciais 1 (ZER-1) já consolidadas ou com o parcelamento já aprovado na data de publicação desta Lei Complementar.

Art. 69. A Zona Especial Polinúcleo A (ZEPN-A) é formada a partir da intersecção entre corredores urbano-territoriais, o eixo rodoviário e áreas com vocação para o desenvolvimento industrial, comercial e de serviços e destina-se ao uso misto.



§ 1º. Os usos predominantes permitidos em ZEPN-A são classificados em:

- I - UInd-micro (Uso Industrial Microempresa);
- II - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte);
- III - UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte);
- IV - UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte);
- V - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);
- VI - USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte);
- VII - USCg (Uso de Serviços e Comércio de Grande Porte);
- VIII - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte);
- IX - UIm (Uso Institucional de Médio Porte);
- X - UIg (Uso Institucional de Grande Porte);
- XI - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);
- XII - Ucm (Uso Cultural de Médio Porte);
- XIII - UCg (Uso Cultural de Grande Porte);
- XIV - UL (Uso de Lazer).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos em ZEPN-A, subordinados ao uso predominante e às suas características são classificados em:

- I - URI (Uso Residencial Urbano 1);
- II - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);
- III - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);
- IV - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);
- V - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte).

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZEPN-A:

- I - URu (Uso Rural);
- II - UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I – lote mínimo de 300,00m², com testada mínima de 10,0m;
- II – recuo frontal mínimo de 5,00m;



III - recuo de fundos mínimo de 2,00m;

IV - recuos laterais mínimos de 2,00m em edificação de até 2 pavimentos, salvo para os lotes de até 300m² que optem por sistema de reaproveitamento de águas pluviais, onde o recuo passa a ser de 2,0m em uma lateral;

V - recuos laterais mínimos em edificação para três ou mais pavimentos calculados conforme a seguinte fórmula matemática: $R_{lat} = H/10 + 2,0$, onde R_{lat} é o recuo lateral mínimo e H é a altura da edificação;

VI - taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,25;

VII - taxa de ocupação (TO) máxima de 0,7;

VIII - coeficiente de aproveitamento básico (CA_b) de 3,0 e coeficiente de aproveitamento máximo (CA_m) 5,0;

IX - altura ou gabarito de 11 pavimentos, de 12 a 15 pavimentos é necessário a aquisição de solo criado e a partir de 16 pavimentos necessário a aquisição de solo criado, elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e consulta à população da área diretamente afetada.

Art. 70. A Zona Especial Polinúcleo B (ZEPN-B) é formada a partir da intersecção entre corredores urbano-territoriais e áreas com vocação para o desenvolvimento industrial de pequeno e médio porte, comercial e de serviços e destina-se ao uso misto.

§ 1º. Os usos predominantes permitidos em ZEPN-B são classificados em:

I - UInd-micro (Uso Industrial Microempresa);

II - UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte);

III - UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte);

IV - USCp (Uso de Serviços e Comércio de Pequeno Porte);

V - USCm (Uso de Serviços e Comércio de Médio Porte);

VI - USCg (Uso de Serviços e Comércio de Grande Porte);

VII - UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte);

VIII - UIm (Uso Institucional de Médio Porte).

IX - UIg (Uso Institucional de Grande Porte)

X - UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte);

XI - UCm (Uso Cultural de Médio Porte);

XII - UCg (Uso Cultural de Grande Porte);



XIII - UL (Uso de Lazer).

§ 2º. Os usos não predominantes permitidos em ZEPN-B, subordinados ao uso predominante e às suas características são classificados em:

- I - UR1 (Uso Residencial Urbano 1);
- II - UR2 (Uso Residencial Urbano 2);
- III - UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte);
- IV - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte);
- V - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte).

§ 3º. São vedados os seguintes usos em ZEPN-B:

- I - URu (Uso Rural);
- II - UTRu (Uso de Turismo Rural);
- III - UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte).

§ 4º. A ocupação somente será permitida nesta zona desde que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 300,00m², com testada mínima de 10,0m;

II – recuo frontal mínimo de 5,00m;

III - recuo de fundos mínimo de 2,00m;

IV - recuos laterais mínimos de 2,00m em edificação de até 2 pavimentos, salvo para os lotes de até 300m² que optem por sistema de reaproveitamento de águas pluviais, onde o recuo passa a ser de 2,0m em uma lateral;

V – recuos laterais mínimos em edificação para três ou mais pavimentos calculados conforme a seguinte fórmula matemática: $R_{lat} = H/10 + 2,0$, onde R_{lat} é o recuo lateral mínimo e H é a altura da edificação;

VI – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,25;

VII – taxa de ocupação (TO) máxima de 0,7;

VIII – coeficiente de aproveitamento básico (CA_b) de 3,0 e coeficiente de aproveitamento máximo (CA_m) 5,0;

IX – altura ou gabarito de 11 pavimentos, de 12 a 15 pavimentos é necessário a aquisição de solo criado e a partir de 16 pavimentos necessário a aquisição de solo criado, elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e consulta à população da área diretamente afetada.



**Subseção III
Das Disposições Gerais**

Art. 71. Todos os usos não predominantes permitidos nesta lei, subordinados ao uso predominante da respectiva zona em que se insere e às suas características, somente serão autorizados se obedecidas às condições a seguir discriminadas neste Artigo se indicadas nos Artigos específicos de cada Zona de Uso ou Zona Especial, desta Lei: estar localizado em lote com frente para via pública; elaborar e apresentar à Prefeitura o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ou Relatório Ambiental Preliminar - RAP, conforme o caso; o uso rural é permitido na ZEIT 2, desde que seja para subsistência; o uso industrial em Macrozonas Rurais é permitido apenas se apresentar o caráter de agroindústria ou a ela ligados de qualquer forma;

Parágrafo único. A elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ou de Estudo de Impacto Ambiental – EIA deve atender aos requisitos mínimos constantes do Anexo IV – Requisitos mínimos para elaboração de RAP e EIV.

Art. 72. É permitida a edificação de pavimentos subterrâneos desde que contemplado e autorizado na aprovação do projeto arquitetônico do imóvel.

§ 1º Os pavimentos edificados abaixo do nível do solo, destinados exclusivamente a garagem de veículos, estão desobrigados da exigência de recuos.

§ 2º. Os imóveis que edificarem abaixo do nível do solo deverão instalar sistema de reaproveitamento de águas pluviais.

Art. 73. Para efeitos desta Lei, quando houver necessidade de consulta à população, considera-se área diretamente afetada para consulta:

I - para edificações acima da altura ou gabarito e do coeficiente básico: os imóveis destinados ao Uso Residencial Urbano 1, salvo os edificados em Zona Industrial, compreendidos ou tangenciados por um raio, com marco inicial do centro do imóvel em que está localizado, equivalente a 3 vezes a altura pretendida do empreendimento;

II - para uso: as quadras compreendidas ou tangenciadas por um raio de 70m do local onde se encontra o lote.



§ 1º. Não havendo imóveis destinados ao UR1, ou estes estiverem localizados em Zona Industrial, nas quadras de que trata este Artigo, os empreendimentos ficam dispensados da exigência.

§ 2º. A consulta popular de que trata este Artigo deverá ser realizada pela Prefeitura Municipal de Jahu, mediante requerimento do interessado.

Art. 74. A edícula de edificação em qualquer zona não pode ultrapassar 25% da área total construída, observados os seguintes parâmetros:

I – só poderão ser edificadas junto ou próximo ao limite de fundos do lote, podendo ser construída sobre as áreas dos recuos obrigatórios;

II – respeitar as taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilidade da zona em que estiver inserida.

Art. 75. A instalação de usos só poderá ser autorizada se observadas as disposições pertinentes desta Lei e da Lei do Plano Diretor visando assegurar:

I - a preservação das características da zona de uso em que se pretende instalar o uso;

II - a segurança e a fluidez do tráfego na via para a qual faz frente o imóvel.

Art. 76. Qualquer edificação ou lote pode ter usos mistos desde que se trate de usos permitidos na zona e sejam atendidas as características e exigências estabelecidas nesta Lei.

Art. 77. Os parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo nas macrozonas, zonas de uso e nas zonas especiais são estabelecidos também no Anexo II - Quadro de Zoneamento, resguardadas suas exceções, e determinam:

I - lote mínimo;

II - recuos mínimos de frente, fundo e laterais;

III - taxa de permeabilidade - TP;

IV - taxa de ocupação - TO;

V - coeficiente de aproveitamento - CA;

VI - número máximo de pavimentos ou altura máxima

da edificação.



Parágrafo único. Para efeitos dessa Lei, não se computa para cálculo do Inciso VI, deste Artigo, os pavimentos edificados abaixo do nível do solo.

Seção III Do Solo Criado

Art. 78. Solo Criado é a permissão do Poder Público ao empreendedor, proprietário ou incorporador de imóvel urbano situado nas na Zona Especial Corredor Urbano Territorial (ZECUT), na Zona Especial Polinúcleo (ZEPN), na Zona Especial Anel Urbano (ZEAU), nas Áreas de Influência da Zonas Especiais Polinúcleo e nas Zonas de Serviço e Comércio (ZSECOM) situadas em avenidas com duas vias, de edificar além do Coeficiente de Aproveitamento Básico legalmente fixado, através da outorga onerosa ou da transferência do potencial construtivo.

Parágrafo único. Para a aplicação do solo criado nas Áreas de Influência das Zonas Especiais Polinúcleos é necessário o cumprimento dos requisitos elencados na Seção IV, deste Capítulo.

Art. 79. Na Zona Especial Polinúcleo (ZEPN), para os empreendimentos acima de 15 pavimentos, na Zona Especial Corredor Urbano Territorial (ZECUT) e nas Zonas Especial Anel Urbano (ZEAU), nos empreendimentos acima de 11 pavimentos, nas Áreas e Influência da Zona Especial Polinúcleo, nos empreendimentos acima dos pavimentos permitidos para a zona de uso em que estão enquadrado, e nas Zonas de Serviço e Comércio (ZSECOM), situadas em avenidas com duas vias, acima de 6 pavimentos, a permissão do Poder Público deverá ser precedida de Estudo de Impacto de Vizinhança e consulta popular da área diretamente afetada, nos termos do disposto no parágrafo único do art. 37 e no inciso II, do art. 43, ambos da Lei nº 10.257/2001, além de respeitados os requisitos específicos para a área.

Art. 80. É vedada a transferência de potencial construtivo por aquele que o adquiriu de terceiro.

Art. 81. O Poder Público Municipal deverá elaborar estudo de impacto de infra-estrutura nas Zonas Especiais ZECUT, ZEPN e ZEAU, nas Áreas de Influência da Zonas Especiais Polinúcleo e nas Zonas de Serviço e Comércio (ZSECOM) situadas em avenidas com duas vias, podendo suspender a outorga onerosa ou transferência do potencial construtivo



mediante Decreto de sua autoria em caso de constatar efeitos negativos na infra-estrutura, acarretados pela possível utilização do Solo Criado.

Parágrafo único. A aquisição do Solo Criado poderá ser liberada se o empreendedor, proprietário ou incorporador do imóvel concordar em realizar ou custear obra de infra-estrutura, na proporção do impacto e com a finalidade suportar o efeito negativo gerado pelo seu empreendimento.

Subseção I

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 82. Fica instituída da aquisição do solo criado na Zona Especial Corredor Urbano Territorial (ZECUT), na Zona Especial Polinúcleo (ZEPN), na Zona Especial Anel Urbano (ZEAU), nas Áreas de Influência da Zonas Especiais Polinúcleo e nas Zonas de Serviço e Comércio (ZSECOM) situadas em avenidas com duas vias, mediante contraprestação do beneficiário ao Poder Público Municipal.

Parágrafo único. A outorga onerosa será concedida apenas uma vez para cada empreendimento ou edificação.

Art. 83. A aquisição do solo criado através da outorga onerosa será através da compra da área do que se pretende edificar além do coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 84. A contraprestação do beneficiário ao Poder Público Municipal será 3% (três por cento) do valor de mercado da área a ser edificada além do Coeficiente de Aproveitamento Básico, calculado com base no valor de mercado da área do imóvel beneficiário, multiplicado pela metragem total que se pretende adquirir, conforme a seguinte fórmula:

$$VT = AT_{adq} \cdot (VM_{m^2} \cdot 0,03)$$

Onde:

VT é o valor total do contraprestação;

Atadq é a área total adquirida;

VM_{m²} é o valor de mercado do metro quadrado;

§ 1º. O valor de mercado do metro quadrado área deve ser apurado através de consulta do Poder Público Municipal ao mercado imobiliário, mediante declaração de valor de no mínimo 03 (três) imobiliárias devidamente registradas na entidade de representação de classe.



§ 2º. O valor da contrapartida para pagamentos relativos à outorga onerosa será estabelecido por meio de instrumento próprio, que fará parte integrante do "Habite-se".

§ 3º. Em caso de discrepância entre a área objeto da outorga onerosa apresentada no projeto de aprovação e a área efetivamente edificada além do Coeficiente de Aproveitamento Básico, será cobrada multa de quatro vezes o valor da outorga relativa a diferença das áreas.

Art. 85. Os valores arrecadados através da outorga onerosa serão destinados ao Fundo de Obras Sociais e Infraestrutura Urbana.

Subseção II **Da Transferência do Potencial Construtivo**

Art. 86. Fica instituída a transferência do potencial construtivo referente ao Coeficiente de Aproveitamento Transferível (CA trans) dos imóveis da Zona Especial Central Centro Histórico (ZEC-CH) e da Zona Especial Central Perímetro Histórico (ZEC-PH) e dos Imóveis Integrantes do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural, tombados pelo Município, enquadrados nos graus de preservação de 1 a 3, pelo Estado de São Paulo ou pela União, que estão ou não situados nessas zonas, para os imóveis situados na Zona Especial Polinúcleo (ZEPN), na Zona Especial Corredores Urbano-Territorial (ZECUT) e na Zona Especial Anel Urbano (ZEAU), nas Áreas de Influência das Zonas Especiais Polinúcleo e nas Zonas de Serviço e Comércio (ZSECOM) situadas em avenidas com duas vias.

§ 1º. O imóvel tombado objeto da transferência do potencial construtivo deverá ser restaurado.

§ 2º. Ocorrendo a transferência do potencial construtivo o proprietário do imóvel cedente deverá recolher percentual equivalente ao ITBI – 3% (três por cento) do valor da transferência aos cofres públicos.

§ 3º. Para a transferência do potencial construtivo será considerado o Coeficiente de Aproveitamento Transferível não utilizado para edificação do imóvel situado na Zona Especial Central Centro Histórico (ZEC-CH) e da Zona Especial Central Perímetro Histórico (ZEC-PH), onde o Coeficiente de Aproveitamento Transferível é de no Máximo 1,0, salvo para os imóveis integrantes do Patrimônio Histórico Artístico e Cultural tombados



pelo Município de Jahu, enquadrados nos graus de preservação de 1 a 3, pelo Estado de São Paulo ou pela União, cujo ao Coeficiente de Aproveitamento Transferível é atribuído o valor de 2,5, podendo ser transferida a totalidade desse valor, independente do Coeficiente de Aproveitamento já utilizado pelo imóvel.

§ 4º. Para a transferência do potencial construtivo, o Coeficiente de Aproveitamento transferível será convertido em metragem quadrada para posterior venda para os imóveis situados na Zona Especial Corredor Urbano Territorial (ZECUT), na Zona Especial Polinúcleo (ZEPN), na Zona Especial Anel Urbano ZEAU), nas Áreas de Influência da Zonas Especiais Polinúcleo e nas Zonas de Serviço e Comércio (ZSECOM) situadas em avenidas com duas vias com no mínimo 30 metros de largura, devendo obedecer as seguintes formula:

I - Para os imóveis integrantes do Patrimônio Histórico Artístico e Cultural tombados pelo Município de Jahu, enquadrados nos graus de preservação de 1 a 3, pelo Estado de São Paulo ou pela União:

$$AT_{trans} = (CA_{trans} \cdot AT_{terreno}) \cdot FI$$

Onde:

AT_{trans} é a área total transferível;

CA_{trans} é o coeficiente de aproveitamento transferível, que para esta situação é igual a 2,5;

AT_{terreno} é a área total do terreno do imóvel cedente;

FI é o fator de incentivo para patrimônio histórico que é de 1,3.

II - Para os demais imóveis situados nas ZEC-CH e ZEC-PH:

a) para CA_{Aut} < 1 ou CA_{Aut} = 1

$$AT_{trans} = (CA_{trans} \cdot AT_{terreno}) \cdot FI$$

Onde:

CA_{Aut} é o coeficiente de aproveitamento utilizado;

AT_{trans} é a área total transferível;

CA_{trans} é o coeficiente de aproveitamento transferível, que para esta situação é igual a 1,0;

AT_{terreno} é a área total do terreno do imóvel cedente;

FI é o fator de incentivo para patrimônio histórico que é de 1,2;

b) para CA_{Aut} > 1

$$AT_{trans} = ((CA_{trans} - (CA_{Aut} - 1)) \cdot AT_{terreno}) \cdot FI$$



Onde:

CAut é o coeficiente de aproveitamento utilizado;

ATtrans é a área total transferível;

CAtrans é o coeficiente de aproveitamento transferível
, que para esta situação é igual a 1,0;

ATterreno é a área total do terreno do imóvel cedente;

FI é o fator de incentivo para patrimônio histórico que
é de 1,2.

§ 5º. Ao imóvel tombado como patrimônio histórico
que transferir parcial ou totalmente seu potencial construtivo será vedado:

I - ser desenquadrado da categoria em que se encontra;

II - sofrer alterações em sua volumetria, mesmo que
enquadrado no grau de preservação 3;

III - realizar novas edificações no mesmo terreno em
que está edificado o imóvel tombado.

§ 6º. O potencial construtivo não utilizado poderá ser
transferido uma única vez, sendo permitido o fracionamento e a transferência
parcial, onde a quantidade transferida será abatido da área total transferível do
imóvel em questão.

§ 7º. Uma vez transferido o potencial construtivo o
imóvel não poderá utilizar o Coeficiente de Aproveitamento objeto da
transferência, salvo no caso de transferência parcial, onde o imóvel poderá
utilizar a quantidade não transferida.

Art. 87. A transferência do potencial construtivo
deverá ser feita, no momento da aprovação do projeto arquitetônico do imóvel
que irá adquirir o solo criado, através de requerimento à Prefeitura Municipal
de Jahu, assinado pelo proprietário do imóvel cedente e pelo proprietário,
empreendedor ou incorporador do imóvel beneficiário onde deverá constar os
seguintes documento:

I - Certidão de matrícula atualizada do imóvel
cedente;

II - Certidão de matrícula do imóvel beneficiário,
acompanhada de contrato de promessa de compra e venda em caráter
irrevogável, em caso de requerimento em nome do empreendedor ou do
incorporador;



III - Contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda do solo criado entre o imóvel cedente e o imóvel beneficiário;

IV - Projeto de restauração do imóvel cedente, no caso deste integrar o Patrimônio Histórico Artístico e Cultural tombado pelo Município de Jahu, enquadrados nos graus de preservação de 1 a 3, pelo Estado de São Paulo ou pela União.

Art. 88. A Prefeitura Municipal de Jahu, após a análise dos documentos apresentados, se cumpridas todas as exigências, declarará o imóvel cedente e o imóvel beneficiário aptos a realizar a transferência, ficando a aprovação sujeita ao recolhimento do percentual de 3% (três por cento) equivalente ao ITBI, sobre o valor da venda do solo criado.

§ 1º. Ocorrendo a hipótese de identidade de proprietário entre os imóveis, cedente e beneficiário, ao valor do metro quadrado transferido, para efeitos de recolhimento do percentual de que trata esse Artigo, será calculado com base no valor de mercado praticado nas transferências de potencial construtivo.

§ 2º. Os valores arrecadados através da Transferência do Potencial Construtivo serão destinados ao Fundo de Conservação do Perímetro Histórico do Município de Jahu.

§ 3º. Quando da emissão do "Habite-se" serão confrontados os dados relativos à transferência do potencial construtivo com a construção efetivamente realizada, e no caso de constatada discrepância será cobrada multa equivalente a duas vezes o valor da transferência do potencial construtivo do imóvel relativa a área discrepante.

Art. 89. Aprovada a transferência do potencial construtivo essa será averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente, à margem da matrícula do imóvel cedente e do imóvel beneficiário.



Seção IV

Das Áreas de Influência das Zonas Especiais Polinúcleos e da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo

Subseção I

Das Áreas de Influência das Zonas Especiais Polinúcleos

Art. 90. São áreas de influência das Zonas Especiais Polinúcleos as quadras situadas em áreas definidas como zonas de uso predominantes que estão contidas em um raio de 800 (oitocentos) metros do ponto central do Polinúcleo, conforme delimitadas no Anexo V - Mapas Corredores Urbano-Territoriais, Polinúcleos, e Anel Urbano.

§ 1º. As Zonas Especiais de Uso contidas dentro do raio de 800m não sofrerão influência dos Polinúcleos.

§ 2º. A influencia, prevista no caput deste Artigo, substituirá os usos e parâmetros urbanísticos da Zona de Uso da área que está situado o imóvel pelos usos e parâmetros das Zona Especial Polinúcleo (ZEPN) e será aplicada individualmente àquele que pretenda se enquadrar, através da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

§ 3º. Estão incluídas, também, na área de influencia da Zona Especial Polinúcleo (ZEPN) a totalidade das quadras tangenciadas pelo limite do raio.

Art. 91. Nas áreas situadas dentro do raio delimitado no Anexo V - Mapa de Corredores Urbano-Territoriais Polinúcleos e Anel Urbano, os empreendimentos que pretendam alterar o uso do solo para se enquadrar nos usos parâmetros urbanísticos dos Polinúcleos, além da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, deverão elaborar estudo de impacto de vizinhança e requerimento de consulta à população da área diretamente afetada, como condição necessária ao enquadramento.

Parágrafo único. Os imóveis, situados dentro do raio, não enquadrados na influência da Zona Especial Polinúcleo (ZEPN) deverão obedecer aos usos e parâmetros urbanísticos da zona a que pertence.

Subseção II



Da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo

Art. 92. Fica instituída Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo para as Áreas de Influência das Zonas Especiais Polinúcleos, mediante contraprestação do beneficiário ao Poder Público Municipal.

Parágrafo único. A Outorga Onerosa para Alteração do Uso do Solo será concedida apenas uma vez para cada empreendimento ou edificação.

Art. 93. A Outorga Onerosa da Alteração do Uso do Solo será aplicada aos empreendimentos que pretendam se enquadrar nos usos e parâmetros urbanísticos das Zonas Especiais Polinúcleos.

Art. 94. A contraprestação do beneficiário ao Poder Público Municipal será 3% (três por cento) do valor de mercado da área do imóvel sobre o qual incidirá empreendimento ou parcelamento a sofrer a alteração de uso do solo, conforme a seguinte fórmula:

$$VT = ATIm \cdot (VMA \cdot 0,03)$$

Onde:

VT é o valor total da contraprestação;

ATIm é a área total do imóvel;

VMA é o valor de mercado da área;

§ 1º. O valor de mercado da área deve ser apurado através de Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, criada pelo Poder Público Municipal, através de instrumento específico.

§ 2º. O valor da contrapartida para pagamentos relativos à outorga onerosa será estabelecido por meio de instrumento próprio, que fará parte integrante do "Habite-se".

§ 3º. A aprovação do empreendimento pela Prefeitura Municipal de Jahu está condicionada ao pagamento da outorga onerosa de alteração do uso do solo.

Art. 95. Os valores arrecadados através da outorga onerosa de alteração do uso do solo serão destinados ao Fundo de Obras Sociais e Infraestrutura Urbana.



Seção V

Dos Parâmetros para Destinação de Vagas para Estacionamento e de Comodidade Urbanística e Ambiental na Zona Urbana do Município

Subseção I

Dos parâmetros para destinação de vagas para estacionamento

Art. 96. A destinação de vagas para estacionamento de veículos automotores para atividades urbanas torna-se obrigatória e seguirá os parâmetros associados aos usos conforme Anexo II – Quadro de Zoneamento.

§ 1º. Para o uso residencial, o número mínimo obrigatório de vagas para estacionamento de veículos automotores por área construída é:

I – UR1 (Uso Residencial 1) – 1 vaga para cada 100,00m²;

II – UR2 (Uso Residencial 2) – 1 vaga para cada 75,00m² de área útil da unidade residencial edificada, salvo para unidades de interesse social (ZEIS).

§ 2º. Para os usos de serviço e comércio, o número mínimo obrigatório de vagas para estacionamento de veículos automotores por área construída é:

I – USCp (Usos de Serviços e Comércio de Pequeno Porte) – 1 vaga para cada 100,00m²;

II - USCm (Usos de Serviços e Comércio de Médio Porte) – 1 vaga para cada 75,00m²;

III - USCg (Usos de Serviços e Comércio de Grande Porte) – 1 vaga para cada 50,00m².

§ 3º. Para os usos industriais, o número mínimo obrigatório de vagas para estacionamento de veículos por área construída é:

I – Uind-micro (Uso Industrial Microempresa) – 1 vaga para cada 100,00m²;

II – UInd-p (Uso Industrial de Pequeno Porte) – 1 vaga para cada 100,00m²;

III - UInd-m (Uso Industrial de Médio Porte) – 1 vaga para cada 100,00m²;



IV - UInd-g (Uso Industrial de Grande Porte) – 1 vaga para casa 100,00m².

§ 4º. Para os usos institucionais, o número mínimo obrigatório de vagas para estacionamento de veículos automotores por área construída é:

I – UIp (Uso Institucional de Pequeno Porte) – 1 vaga para cada 100,00m²;

II - UIm (Uso Institucional de Médio Porte) – 1 vaga para cada 75,00m²;

III -UIg (Uso Institucional de Grande Porte) – 1 vaga para casa 50,00m².

§ 5º. Para os usos culturais, o número mínimo obrigatório de vagas para estacionamento de veículos automotores por área construída é:

I – UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte) – 1 vaga para cada 100,00m²;

II - UCM (Uso Cultural de Médio Porte) – 1 vaga para cada 75,00m²;

III -UCg (Uso Cultural de Grande Porte) – 1 vaga para casa 50,00m²;

§ 6º. Para os usos de turismo urbano, o número mínimo obrigatório de vagas para estacionamento de veículos automotores por área construída é:

I – UTp (Uso Turístico urbano de Pequeno Porte) – 1 vaga para cada 100,00m²;

II - UTm (Uso Turístico urbano de Médio Porte) – 1 vaga para cada 75,00m²;

III - UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte) – 1 vaga para cada 50,00m².

Subseção II

Parâmetros de comodidade urbanística e ambiental na zona urbana do município.

Art. 97. Considera-se poluição urbano-ambiental a emissão de ruídos, odores, gases, vapores, material particulado, fumaça.



vibração, radiação, de efluentes líquidos, a utilização de potência instalada excedente aos limites fixados por lei, com periculosidade, toxidade, bem como a carga e a descarga de bens e mercadorias que excedam os limites fixados por parâmetros de comodidade, conforme estabelecido nesta lei e complementado em decreto regulamentar.

Parágrafo único. Os parâmetros de comodidade estabelecidos nesta lei e em outras normas administrativas poderão ser modificados por decisão do Conselho Municipal de Política Urbana para incorporar eventuais inovações tecnológicas.

Art. 98. É proibida a emissão de ruídos que, respectivamente nos períodos diurno, vespertino e noturno, excedam os valores constantes do Anexo I – Parâmetros de Ruído, e em desconformidade com a Lei Municipal nº 4.346/09.

§ 1º. Os ruídos emitidos no período diurno e vespertino nas zonas de predominância residencial não podem perturbar as atividades domésticas normais e, durante o período noturno, que se inicia às 22 horas e termina às 6 horas, nem provocar o despertar ou dificultar o adormecer.

§ 2º. Os níveis de desconforto acústico nas zonas de predominância industrial deverão estar situados em limites toleráveis nos períodos diurno, vespertino e noturno, nos termos do Anexo I, a que se refere este artigo e da norma técnica de avaliação de ruídos NBR 10.151/jun 2000 – Acústica – Avaliação de ruídos em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade – Procedimento da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), ou outra que vier a sucedê-la.

§ 3º. Para avaliação dos níveis de desconforto em virtude da emissão de ruídos, o Poder Executivo adotará a norma técnica de avaliação de ruídos NBR 10.151/jun 2000 – Acústica – Avaliação de ruídos em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade – Procedimento da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), ou outra que vier a sucedê-la.

Art. 99. É proibida a emissão de substâncias odoríferas na atmosfera em quantidades que possam ser perceptíveis fora dos limites de suas respectivas áreas.



Parágrafo único. A constatação da percepção de substâncias odoríferas na atmosfera fora dos limites a que se refere este artigo será efetuada por técnicos credenciados pelo órgão ambiental da Prefeitura.

Art. 100. É proibida a emissão de gases, vapores e materiais particulados, resultantes de métodos, processos ou técnicas, em atividades residenciais ou não residenciais, que possam, mesmo acidentalmente, colocar em risco a saúde, a segurança e o bem estar da população.

Art. 101. É proibida a emissão de fumaça resultante da queima de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos, bem como o seu ruído, que contrarie os parâmetros e valores constantes de norma técnica da ABNT.

Parágrafo único. O Poder Executivo adotará as normas técnicas da ABNT relativas à emissão de fumaça e de outros efeitos decorrentes da queima de combustíveis sólidos, líquidos e gasosos para o cumprimento do disposto neste artigo.

Art. 102. É proibida a exposição à radiação proveniente de campos elétricos, magnéticos e eletromagnéticos não ionizantes que não observe as disposições da Resolução ANATEL nº. 303, de 02 de julho de 2002, ou dela decorrente.

Parágrafo único. A instalação de antenas transmissoras de telefonia celular ou móvel depende do cumprimento da legislação municipal que lhe seja pertinente.

Art. 103. É proibida a emissão de efluentes líquidos, dentre eles águas servidas, em desconformidade com as normas da legislação ambiental específica ou da ABNT e, em caso de falta destas, com o critério do órgão ambiental municipal, não podendo os efluentes emitidos oferecer riscos à saúde e ao bem estar da população, bem como ocasionar dano ao meio ambiente mediante poluição hídrica.

Parágrafo único. Entende-se por águas servidas aquelas utilizadas para limpeza, que apresentem produtos químicos e dejetos dissolvidos.

Art. 104. É proibido bloquear acessos ou o tráfego de veículos para as atividades de carga e descarga de bens e mercadorias, sendo estas permitidas somente em vias com área destinada ao estacionamento dos veículos.



Parágrafo único. Estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços com atividades freqüentes de carga e descarga ficam obrigados a solicitar permissão para carga e descarga, podendo o Poder Executivo definir horários específicos para o desenvolvimento destas atividades com o objetivo de minimizar impactos de vizinhança e na circulação de veículos.

Art. 105. Fica proibida a instalação das indústrias classificadas pelo Poder Executivo Municipal como indústrias especiais, pelo seu alto potencial poluidor das águas e do ar ou por envolverem alta periculosidade, riscos de incêndio e explosões, que exijam soluções tecnológicas complexas e onerosas para seu tratamento e/ou implantação de medidas mitigadoras.

Parágrafo Único. Também ficam classificados como industriais especiais, os estabelecimentos industriais que liberarem ou utilizarem gases e/ou vapores que possam, mesmo acidentalmente, colocar em risco a saúde pública, o qual será verificado em função da toxicidade da substância, da quantidade de gases e/ou vapores que possam ser liberados e da microlocalização do estabelecimento industrial.

Art. 106. Os usos residenciais e não residenciais com potencial gerador de tráfego excedente à capacidade das vias de acesso ao imóvel em que se pretende instalá-los são classificados como pólo gerador de tráfego - PGT e sua instalação está sujeita à análise prévia pela Secretaria Municipal de Trânsito e Transporte e ao cumprimento das exigências feitas pelo Poder Executivo Municipal para superar os problemas decorrentes.

§ 1º. São considerados Pólos Geradores de Tráfego os empreendimentos de usos caracterizados como de médio ou grande porte nos termos dessa lei.

§ 2º. Os Pólos Geradores de Tráfego estão sujeitos à indicação, pela Secretaria Municipal de Trânsito e Transporte, da obrigatoriedade de implantação de áreas exclusivas para carga e descarga, embarque e desembarque e pontos de Táxi.

Art. 107. Usos residenciais e não residenciais que por suas características possam acarretar demanda excedente à capacidade da infra-estrutura urbana estão sujeitos à análise prévia pelo Conselho Municipal



de Política Urbana e ao cumprimento prévio das exigências feitas pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 108. Os parâmetros de comodidade estabelecidos nesta lei poderão ser revistos, modificados ou alterados em decorrência de eventuais inovações tecnológicas por decisão da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, referendada pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente, ouvido o Conselho de Política Urbana.

Art. 109. São proibidos os usos não residenciais que não atenderem aos parâmetros de comodidade ou aos requisitos e condições para instalação definidos nos termos desta Lei, ou que, após análise prévia pelo Poder Executivo, venham a ser considerados como não compatíveis com as referências específicas para cada zona.

Art. 110. A Prefeitura Municipal tem o prazo de 90 dias para submeter empreendimentos à análise e determinar concretamente a proibição ou a adequação de usos aos limites estabelecidos nos artigos desta Subseção II.

TÍTULO IV
DO FUNDO DE CONSERVAÇÃO DO CENTRO E DO PERÍMETRO
HISTÓRICO E DO FUNDO DE OBRAS SOCIAIS E
INFRAESTRUTURA URBANA

CAPÍTULO I
DO FUNDO DE CONSERVAÇÃO DO PERÍMETRO HISTÓRICOS

Art. 111. Fica criado o Fundo de Conservação do Centro e do Perímetro Histórico com o objetivo de conservar áreas públicas, realizar obras de infraestrutura e conservar imóveis públicos tombados.

Parágrafo único. O Fundo de Conservação do Centro e do Perímetro Histórico, vinculado à Secretaria de Planejamento e Obras, tem gestão autônoma.

Art. 112. O Fundo de Conservação do Centro e do Perímetro Histórico do Município de Jahu será composto das receitas proveniente da porcentagem fixada em 3% (três por cento) do valor resultante da transferência do potencial construtivo de imóveis situados Zona Especial Central Centro Histórico (ZEC-CH) e da Zona Especial Central Perímetro Histórico (ZEC-PH) e dos Imóveis Integrantes do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural, tombados pelo Município, enquadrados nos graus de preservação de 1 a 3, pelo Estado de São Paulo ou pela União.



Art. 113. Os recursos do Fundo de Conservação do Centro e do Perímetro Histórico deverão ser aplicados para as seguintes finalidades:

I - Conservação e adequação das praças públicas, áreas verdes e bens públicos de uso comum compreendidas no centro e no perímetro histórico do Município de Jahu;

II - Realização de obras de infraestrutura na área do centro e do perímetro histórico do Município de Jahu;

III - Conservação de Imóveis Públicos do Município integrantes do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultura.

Art. 114. A gestão do Fundo de Conservação do Centro e do Perímetro Histórico será supervisionada por seu Conselho Diretor, composto da seguinte forma:

- I - Secretário de Planejamento e Obras;
- II - Representante da Secretaria de Economia e Finanças;
- III - Representante da Secretaria do Meio Ambiente;
- IV - Representante da Secretaria de Cultura e Turismo;
- V - Representante da Secretaria de Serviços Municipais.

Parágrafo único. Os representantes, dos previstos nos incisos de II a V deste Artigo, serão nomeados por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 115. O Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentária e a Lei Orçamentária Anual deverá prever as ações a serem realizadas através do Fundo de Conservação do Centro e do Perímetro Histórico.

Art. 116. Havendo o esgotamento da transferência do Potencial Construtivo de imóveis situados Zona Especial Central Centro Histórico (ZEC-CH) e da Zona Especial Central Perímetro Histórico (ZEC-PH) e dos Imóveis Integrantes do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural, tombados pelo Município, enquadrados nos graus de preservação de 1 a 3, pelo Estado de São Paulo ou pela União, Projeto de Lei do Executivo regulamentará as fontes de receita que passarão a compor o Fundo de Conservação do Centro e do Perímetro Histórico.



CAPÍTULO II

DO FUNDO DE OBRAS SOCIAIS E INFRAESTRUTURA URBANA

Art. 117. Fica criado o Fundo de Obras Sociais e Infraestrutura Urbana com objetivo de suprir as necessidades de obras sociais, implantação e conservação de áreas públicas e o déficit de infraestrutura urbana.

Art. 118. Fundo de Obras Sociais e Infraestrutura Urbana será composto das receitas proveniente da dos valores arrecadados pelo Município através da outorga onerosa.

Art. 119. Os recursos do Fundo de Obras Sociais e Infraestrutura Urbana deverão ser aplicados na Unidade de Paisagem em que está situado o imóvel beneficiário, para as seguintes finalidades:

I - Construção de obras sociais, como escolas, postos de saúde e projetos de habitação de interesse social;

II - Implantação, conservação e readequação de praças, áreas verdes, equipamentos públicos destinados ao esporte e ao lazer e demais bens públicos de uso comum da Unidade de Paisagem em que está situado o imóvel beneficiado;

III - Realização de obras de infraestrutura na Unidade de Paisagem em que está situado o imóvel beneficiado.

Art. 120. Fundo de Obras Sociais e Infraestrutura Urbana será supervisionada por seu Conselho Diretor, composto da seguinte forma:

I - Secretário de Planejamento e Obras;

II - Representante da Secretaria de Economia e Finanças;

III - Representante da Secretaria do Meio Ambiente;

IV - Representante da Secretaria de Habitação;

V - Representante da Secretaria de Serviços Municipais;

V - Representante da Câmara Municipal;

VI - Representante da Sociedade Civil Organizada.

Parágrafo único. Os representantes, dos previstos nos incisos de II a VI deste Artigo, serão nomeados por ato do Poder Executivo Municipal.



Art. 121. O Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentária e a Lei Orçamentária Anual deverá prever as ações a serem realizadas através Fundo de Obras Sociais e Infraestrutura Urbana.

TÍTULO V
DO LICENCIAMENTO INTEGRADO URBANÍSTICO E
AMBIENTAL

Art. 122. A implantação de qualquer empreendimento, edificação, uso e parcelamento do solo dependem do atendimento de todas as exigências estabelecidas nesta Lei e na Lei Complementar Municipal 277/2.006, que instituiu o Plano Diretor, para a aprovação do respectivo projeto pela autoridade municipal competente para o licenciamento, que o avaliará sob todos os aspectos urbanísticos e ambientais aplicáveis e, ao final, emitirá, em um único ato e instrumento, a licença urbanística e ambiental integrada.

Parágrafo único. A autoridade municipal competente para o licenciamento urbanístico e ambiental deverá motivar a licença sob os aspectos de fato e de direito que a justifiquem e estabelecer as respectivas condições e compensações que couberem a serem cumpridas pelo empreendedor responsável.

Art. 123. A autoridade municipal competente para o licenciamento urbanístico e ambiental de projeto de parcelamento do solo deverá aprová-lo ou rejeitá-lo, em despacho fundamentado, dentro do prazo de 90 dias contados da data de sua protocolização.

§ 1º. Em caso de parcelamento de médio ou grande porte, considerando as eventuais dificuldades para a realização de avaliações ou estudos técnicos de natureza urbanística e ambiental, necessários ao licenciamento, a autoridade municipal licenciadora, em despacho fundamentado, poderá alterar o prazo a que se refere este artigo por até 180 dias.

§ 2º. As exigências de complementação da documentação apresentada serão comunicadas pela autoridade licenciadora ao empreendedor.

§ 3º. A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos feita pela autoridade licenciadora interrompe o prazo



de aprovação, que recomeça a fluir após o seu atendimento integral pelo empreendedor.

§ 4º. O decurso do prazo a que se refere este Artigo sem a emissão da licença urbanística e ambiental integrada não implicará na sua emissão tácita, nem autorizará o requerente a praticar qualquer ato que dela decorra.

Art. 124. O projeto de parcelamento aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma físico de implantação das obras de infra-estrutura urbana básica e complementar nos termos da Legislação Federal pertinente, sob pena de execução do respectivo instrumento de garantia.

§ 1º. A critério da autoridade municipal licenciadora, motivadamente, os parcelamentos poderão ser realizados por etapas, considerando o porte do empreendimento, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

§ 2º. Na hipótese a que se refere este Artigo, a licença urbanística e ambiental integrada deverá especificar o prazo de execução de cada uma das etapas do empreendimento.

Art. 125. As atividades potencialmente poluidoras, geradoras de tráfego de transporte de grande porte (caminhões grandes e carretas) ou que utilizem recursos naturais serão objeto de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) com a conseqüente elaboração do Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) a ser submetido à análise e às exigências da Secretaria de Meio Ambiente para obter Licença de Operação.

Art. 126. É obrigatória a aprovação de projetos urbanísticos específicos para as zonas especiais pelo Conselho Municipal de Política Urbana e pela autoridade municipal competente.

Art. 127. A aprovação de edificação e demais instalações em Macrozonas de uso rural fica dependendo da implantação da infra-estrutura de saneamento ambiental para a obtenção da Licença de Operação.

Art. 128. A aprovação de edificação e demais instalações nas Macrozonas de Consolidação e Expansão Urbana depende da implantação de infraestrutura urbana, em conformidade com o Artigo 12.



desta Lei, para obtenção de "Habite-se" ou Alvará de Funcionamento.

Art. 129. A aprovação de projeto de loteamento de gleba com área superior a um milhão de metros quadrados, pela Prefeitura Municipal, depende da apresentação de prévio Relatório Ambiental Prévio (RAP).

Art. 130. A apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e de Relatório Ambiental Prévio (RAP) deverá ser efetuada previamente por ocasião do licenciamento de projetos que impliquem usos ou atividades diferentes dos predominantes na zona, conforme detalhado no Anexo II: Quadro de Zoneamento.

TÍTULO VI
DA IMPLANTAÇÃO DO PARQUE DA CIDADE E DOS PARQUES
LINEARES DO CÓRREGO DOS PIRES E DA FIGUEIRA

CAPÍTULO I
DO PARQUE DA CIDADE

Art. 131. O Parque da Cidade compreende toda a extensão da Zona Especial do Rio Jahu (ZERJ), integrando-se à Praça da Republica por meio do quadrilátero onde estão situados a Praça Reinaldo Mattar, a Praça do Centenário, a Piscina Municipal o Tênis Clube e o A.E.R.O. Clube de Jaú.

Art. 132. A implantação do Parque da Cidade tem como marco inicial o Parque do Rio Jaú, e será dividida em três fases:

I - Fase A: revitalização da área compreendida entre o Parque do Rio Jaú e o Jardim João Ballan II, compreendendo as seguintes etapas:

a) revitalização das margens do Rio Jaú entre o Parque e o Jardim das Paineiras;

b) edificação de núcleo poliesportivo na Avenida Dr. Quinzinho, próximo ao Jardim Jorge Atalla, para acomodar o Campo Municipal Vantier Montovanelli;

c) intervenção e revitalização das margens do Rio Jaú e implantação do Parque da Cidade no Jardim Sempre Verde e no Jardim João Ballan II;

d) integração do Parque da Cidade com o Parque do Córrego Santo Antônio, a Mata do Botelho e o Jardim Botânico.



II - Fase B: interligação do Parque do Rio Jaú com a Praça da República, compreendendo as seguintes etapas:

a) remoção e realocação do Kartódromo Municipal e do Campo Municipal Vantier Montovanelli, situados ao lado do Parque do Rio Jaú;

b) revitalização da Praça do Centenário e da Piscina Municipal;

c) remoção e realocação do Tênis Clube;

d) remoção ou readequação do A.E.R.O. Clube de Jaú.

III - Fase C: interligação do Centro Histórico até o Parque do São José e revitalização das áreas degradadas, compreendendo as seguintes etapas:

a) intervenção e revitalização de ambas as margens do Rio Jaú entre as ruas Edgard Ferraz/Paulino Maciel e Rangel Pestana/Álvaro Floret, incluindo a revitalização da Praça do Cano Torto e da Praça Roque Maitinho;

b) implantação do Parque da Cidade na área delimitada pela Zona Especial do Rio Jaú contida no quadrilátero formado pelas ruas Floriano Peixoto/Orozimbo Loureiro, Maestro Heitor Azzi, Álvaro Floret/Rangel Pestana e Campos Salles;

c) implantação do Parque da Cidade na margem direita do Rio Jaú, na área situada compreendida entre as Ruas Orozimbo Loureiro e Prefeito Mario Ferraz Magalhães;

d) intervenção e revitalização da margem direita do Rio Jaú entre a Rua Prefeito Mario Ferraz Magalhães e a Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros;

e) Intervenção e revitalização da margem esquerda do Rio Jaú entre as Ruas Floriano Peixoto e Lourenço Prado;

f) Implantação do Parque da Cidade e revitalização da área compreendida entre a Rua Lourenço Prado/Francisco Sampaio Ferraz até a Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros, com a integração ao Parque do Jardim São José;

g) Revitalização das áreas públicas existentes ao longo da margem direita do Rio Jaú, na Unidade de Paisagem 4, iniciando-se do Estádio Municipal Comandante João Ribeiro de Barros até a Avenida Joaquim Ferraz de Camargo.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal poderá, a seu critério, iniciar uma ou mais etapas concomitantemente, de quaisquer das fases descritas neste Artigo, não havendo necessidade de seguir uma ordem cronológica pré-estabelecida.



Art. 133. Ao longo de toda a sua extensão, o Parque da Cidade deverá ter restaurada sua mata ciliar e contemplar preferencialmente o transito de pedestre e de veículos não motorizados, como bicicletas, devendo possuir amplas vias para caminhada com pisos drenantes, ciclo faixas, equipamentos para pratica de esportes, banheiros públicos e pontos comerciais de alvenaria, cujo direito de exploração será concedida mediante processo de licitação pública ou por proposta de parceria para edificação do ponto entre o interessado e a Prefeitura Municipal, neste caso resguardado o direito de apenas um ponto por comerciante.

CAPÍTULO II

DO PARQUE LINEAR DO CÓRREGO DOS PIRES

Art. 134. O Parque da Linear do Córrego dos Pires compreende a extensão da Zona Especial de Parques Urbanos (ZEPUR) - Parque do Córrego dos Pires entre sua nascente e a sua desembocadura.

Art. 135. A implantação do Parque Linear do Córrego dos Pires será dividida em três fases:

I - Implantação de alagados construídos, intervenção e revitalização das margens, com restauração da mata ciliar e implantação de passeios públicos e ciclovias na extensão entre a nascente do córrego e a Avenida Dudu Ferraz;

II - Revitalização e restauração da mata ciliar e desassoreamento da lagoa de contenção existente nas proximidades da Avenida Dudu Ferraz;

III - Intervenção de engenharia para transformar o Lago do Silvério em um tanque de detenção com o intuito de dissipar as águas pluviais, sem perder suas características de lazer;

IV - Intervenção e restauração da mata ciliar, das margens e dos passeios públicos do Córrego entre a Avenida Netinho Prado e a sua desembocadura no Rio Jaú.

Parágrafo único. Ao longo de toda a sua extensão, o Parque Linear do Córrego dos Pires deverá ter restaurada sua mata ciliar e contemplar preferencialmente o transito de pedestre e de veículos não motorizados, como bicicletas, devendo possuir amplas vias para caminhada com pisos drenantes, ciclo faixas, equipamentos para pratica de esportes, banheiros públicos e pontos comerciais de alvenaria, cujo direito de exploração será concedida mediante processo de licitação pública ou por proposta de parceria para edificação do ponto entre o interessado e a Prefeitura



Municipal, neste caso resguardado o direito de apenas um ponto por comerciante.

CAPÍTULO III DO PARQUE LINEAR DO CÓRREGO DA FIGUEIRA

Art. 136. O Parque da Linear do Córrego da Figueira compreende a extensão da Zona Especial de Parques Urbanos (ZEPUR) - Parque do Córrego da Figueira entre a linha férrea e a Rodovia SP 304.

Art. 137. A implantação do Parque Linear do Córrego da Figueira será da seguinte forma:

I - Implantação de tanque de retenção nas imediações do Jardim Maria Luiza IV para dissipar as águas pluviais provenientes de áreas que não possuam sistema de retenção de águas;

II - Intervenção e revitalização das margens do Córrego da Figueira com a restauração da mata ciliar;

III - Implantação de passeios públicos e ciclovia.

Parágrafo único. Ao longo de toda a sua extensão, o Parque Linear do Córrego da Figueira deverá ter restaurada sua mata ciliar e contemplar preferencialmente o trânsito de pedestre e de veículos não motorizados, como bicicletas, devendo possuir amplas vias para caminhada com pisos drenantes, ciclo faixas, equipamentos para prática de esportes, banheiros públicos e pontos comerciais de alvenaria, cujo direito de exploração será concedida mediante processo de licitação pública ou por proposta de parceria para edificação do ponto entre o interessado e a Prefeitura Municipal, neste caso resguardado o direito de apenas um ponto por comerciante.

TÍTULO VII DO PLANO PILOTO DE REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DO MUNICÍPIO DE JAHU, DA SUA EXPANSÃO E DA INTEGRAÇÃO COM O PARQUE DA CIDADE

Art. 138. O Plano Piloto de Revitalização do Centro Histórico do Município de Jahu visa dar tratamento diferenciado ao quadrilátero compreendido entre as ruas Major Prado, Saldanha Marinho, Edgard Ferraz e a Margem Esquerda do Rio Jaú.



Art. 139. As ações do Plano Piloto deverão contemplar:

I - A remodelação da Praça da República conservando seu traçado original, a remodelação da Praça Siqueira Campos e a revitalização das Praças Barão do Rio Branco e da Praça Oswaldo Galvão de França;

II - Tratamento diferenciado nas vias de circulação compreendidas no quadrilátero de forma a contemplar o pedestre, a permeabilidade do solo e o plantio de árvores em dispositivos de alargamento de calçadas instalados nos quatro cantos de cada cruzamentos de todas as vias;

Art. 140. O Projeto Piloto deverá ser expandido, em uma primeira etapa, para o quadrilátero formado pelas ruas Riachuelo, José Lúcio de Carvalho, Visconde do Rio Branco e Major Prado, com a remodelação da Praça Jorge Tibiriçá e tratamento do cruzamento de vias, nos moldes do Inciso II, Artigo 143, desta Lei.

Art. 141. Após a implantação do Plano Piloto, e sua primeira expansão, previstas nos Artigos 142 e 144, respectivamente, desta Lei, o projeto deverá se expandido para todo o Município de Jahu, através de tramas urbanas, interligado os Corredores Urbano-Territoriais e Anel Urbano aos equipamentos públicos, em todas as Unidades de Paisagem.

Parágrafo único. As tramas urbanas deverão contemplar a circulação de pedestres e de veículos não motorizados, através do alargamento de passeios público, arborização das vias, criação áreas de permeabilidade do solo com a colocação de pisos drenastes e calçadas ecológicas, e a implantação de ciclovias.

Art. 142. O Centro Histórico do Município de Jahu deverá interligar-se ao Parque da Cidade através da Praça da República integrando-se à área onde esta localizado o A.E.R.O. Clube de Jaú e à Praça do Centenário.

Art. 143. O Poder Executivo Municipal deverá elaborar de Projeto de Lei "Cidade Limpa" com a finalidade de evitar a poluição visual e a degradação do ambiente histórico central do Município de Jahu.



TÍTULO VIII DAS PENALIDADES

Art. 144. As infrações aos preceitos desta Lei são punidas com as seguintes penalidades nos termos estabelecidos em Decreto do Poder Executivo Municipal, que deverá ser instituído em um prazo de 90 dias a partir da publicação desta Lei Complementar:

I - multa simples de valor situado entre 50 (cinquenta) UFESPs e 100 (cem) UFESPs;

II - multa diária de valor situado entre 10 (dez) UFESPs e 20 (vinte) UFESPs até a completa regularização da situação;

III - apreensão de produtos, instrumentos, ferramentas, equipamentos ou veículos de qualquer natureza utilizados na infração;

IV - embargo de obra ou atividade;

V - demolição de obra;

VI - cassação de licença;

VII - suspensão da transferência do potencial construtivo;

VIII - suspensão da aquisição do solo criado através da outorga onerosa;

IX - recuperação ambiental da área degradada.

Parágrafo único. Se o infrator cometer, simultaneamente, duas ou mais infrações, ser-lhe-ão aplicadas, cumulativamente, as sanções a elas cominadas.

Art. 145. Para imposição e gradação da penalidade, a autoridade municipal competente observará:

I - a gravidade do fato, tendo em vista os motivos da infração e suas conseqüências para a ordem urbanística, a saúde pública e o meio ambiente com base na lei do plano diretor e nesta lei;

II - os antecedentes do infrator quanto ao cumprimento da legislação urbanística e ambiental;

III - a situação econômica do infrator, no caso de multa.

TÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 146. Os usos e atividades existentes na data inicial de vigência desta Lei, que contrariem suas disposições, deverão executar as providências e medidas necessárias para o cumprimento de suas



normas dentro do prazo de 36 (trinta e seis) meses a partir do início de sua vigência.

§ 1º. Os usos e atividades proibidas nas zonas ou locais em que se encontram, instalados anteriormente a vigência desta Lei, poderão permanecer nos imóveis com anuência da vizinhança, realizada pelo Poder Público através de consulta à população residente nas quadras compreendidas ou tangenciadas por um raio de 70 (setenta) metros do local onde se encontra o imóvel.

§ 2º. As novas ocupações com os mesmos usos dos imóveis que obtiveram a anuência de que trata o § 1º, deste Artigo, serão permitidas desde que haja realização de nova consulta a população e realização de estudo de impacto de vizinhança.

Art. 147. A aprovação de projetos de parcelamento do solo, de implantação de condomínio urbanísticos ou outros empreendimentos previstos nesta Lei ficam condicionadas à arborização das áreas verdes desses empreendimentos durante sua execução.

Art. 148. A implantação de condomínio urbanístico não está condicionada à integração da edificação habitacional.

Art. 149. Sempre que possível, os loteadores, empreendedores e/ou proprietários de lotes deverão optar pela implantação de áreas de circulação ecológicas e respeitar os parâmetros mínimos de acessibilidade, instituídos por Lei específica.

Art. 150. As vias que integram os sistemas de Corredores Urbano-Territoriais e Anel Urbano, com largura abaixo de 30 (trinta) metros deverão sofrer alargamentos, da seguinte forma:

I - Nas vias existentes ou projetadas em áreas ainda não parceladas ou parceladas em apenas uma de suas laterais deverão sofrer alargamento até atingirem a largura mínima de 30 metros, computada a via já existente;

II - Nas vias existentes em áreas totalmente parceladas, o Poder Público deverá tomar as providências necessárias para o alargamento das vias até atingirem a largura mínima de 30 metros, computada a via já existente.



§ 1º. Na hipótese do Inciso I, deste Artigo, o loteador, empreendedor ou proprietário da área deverá realizar a intervenção, nos termos do Artigo 12, desta Lei.

§ 2º. As vias existentes em áreas totalmente parceladas, que margeiam barreiras físicas, que dificultem ou não permitam o alargamento dos Corredores Urbanos ou do Anel Urbano, a expansão desses se dará para vias paralelas existentes, projetadas ou que torne necessária a sua existência do outro lado da barreira, recebendo desde já o Zoneamento ZECUT ou ZEAU.

§ 3º. Para fins dessa Lei são barreiras físicas os cursos d'água, as ferrovias, as vias de ligação regional, as áreas não suscetíveis a comportar a abertura ou alargamento de ruas, tais como praças, áreas verdes, terrenos com imóveis tombados, áreas históricas que a sua diminuição prejudique o conjunto arquitetônico, dentre outros congêneres.

Art. 151. Os loteadores ou empreendedores poderão executar obras de responsabilidade do poder público, as suas expensas, condicionantes à aprovação e na proporção do impacto do empreendimento, resguardado o direito de proposta alternativa que gere a mesma eficácia.

Art. 152. O zoneamento da Macrozona de Expansão Urbana será instituído por Lei Complementar própria e deverá respeitar a gradação de tamanhos de lotes próximos aos corpos hídricos existentes, sendo:

I - do limite da área de preservação permanente até 500 metros de distância, ZCHAC 2;

II - de 500 metros até 1.000 metros de distância estabelecida no Inciso I, ZCHAC 1;

III - As demais áreas poderão receber os outros tipos de zoneamento previstas nesta Lei, desde que compatíveis com aquele proposto para a região em que estão localizadas.

Art. 153. O Conselho de Preservação do Patrimônio Cultural do Município realizará a revisão da lista de prédios preserváveis e respectivos graus de proteção, constantes do Anexo da Lei Complementar nº 277 de 10 de outubro de 2.006, e comunicará o resultado ao Poder Executivo Municipal.

§ 1º. A revisão e a comunicação previstas no caput desse Artigo deverão ser realizadas no prazo de 6 (seis) meses, contados a partir da publicação da presente Lei Complementar, e deverão ser publicadas na edição seguinte do Diário Oficial de Jahu.



§ 2º. No caso de alteração da lista de prédios preserváveis ou dos respectivos graus de proteção, o Poder Executivo Municipal deverá enviar à Câmara Municipal o projeto de lei com a revisão no prazo de 30 (trinta) dias após receber a comunicação do Conselho de Preservação do Patrimônio Cultural do Município.

§ 3º. Os prédios preserváveis que transferirem no todo ou em parte seu potencial construtivo não será objeto da revisão prevista no caput desse Artigo, não podendo, inclusive, ter alterado seu grau de preservação.

Art. 154. Revogam-se as Leis Complementares nº 298/2.007 e 395/2.011 e demais disposições em contrário.

Art. 155. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Jahu,
em 14 de novembro de 2012.
159º ano de fundação da Cidade.


OSVALDO FRANCESCHI JUNIOR,
Prefeito Municipal.

Registrada na Secretaria Especial de Relações Institucionais, na mesma data.


CRISTIANO MADELLA TAVARES,
Secretário Especial de Relações Institucionais Interino.



ANEXO I – PARÂMETROS DE RUÍDO

**QUADRO I
ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO**

Uso Predominante do Solo	Diurno dB(A) 7:00 às 16:00	Vespertino dB(A) 16:00 às 19:00	Noturno dB(A) 19:00 às 07:00
S1 = Zonas de Uso Industrial (ZIND)	70	70	65
S2 = Zonas de Serviço e Comércio (ZSECOM)	70	70	60
S3 = Zona Exclusivamente Residenciais 1 e 3 (ZER 1 e 2)	55	55	50
S4 = Zona Predominantemente Residencial 1 (ZPR 1)	65	65	50
S4 = Zona Predominantemente Residencial 2 e 3 (ZPR 2 e 3)	65	65	50
S6 = Zona de Chácaras 1 e 2 (ZCHAC) e Zonas de Uso Especial	70	70	65



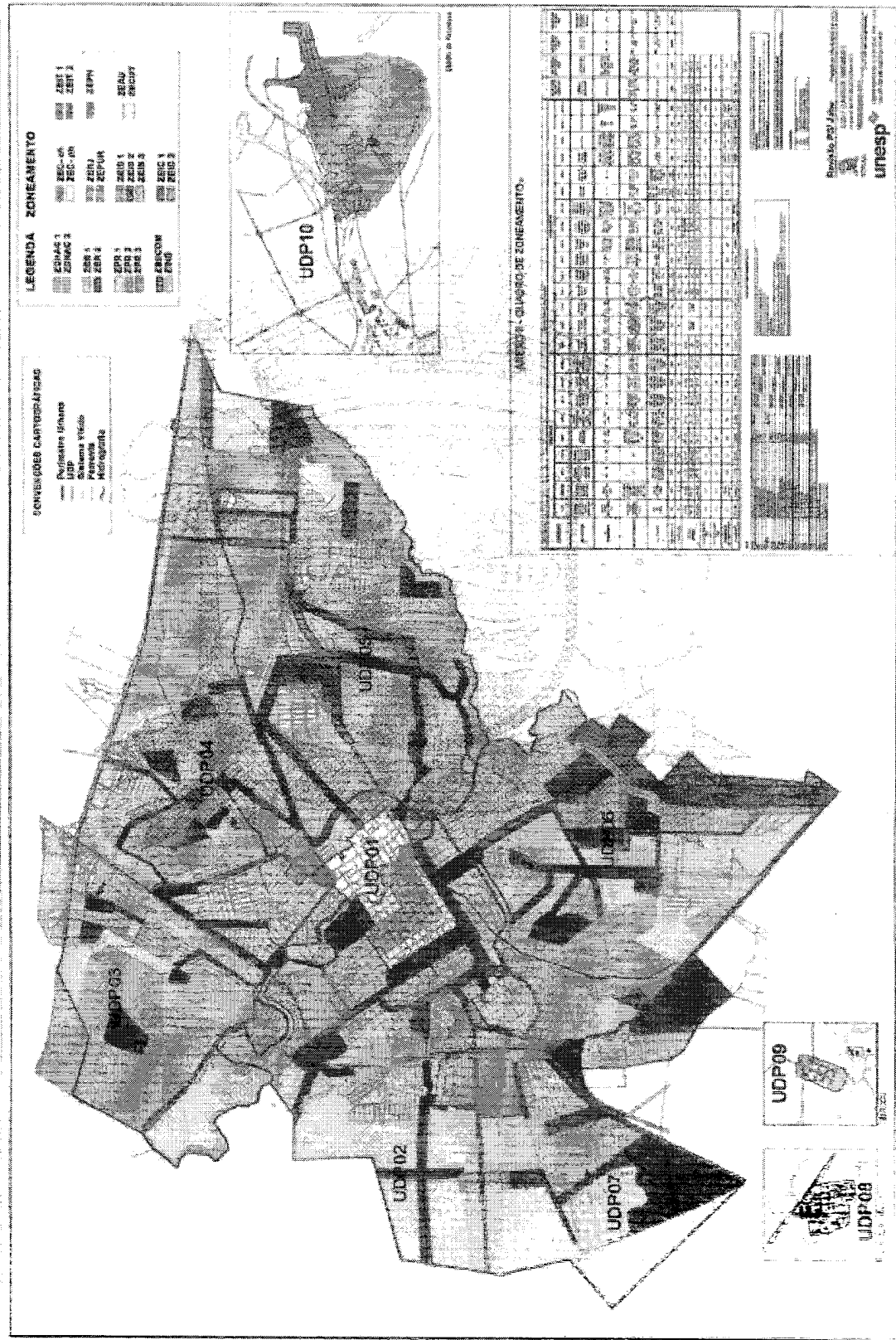
**QUADRO II
CONSTRUÇÃO CIVIL**

Uso Predominante do Solo	Diurno dB(A) 7:00 às 16:00	Vespertino dB(A) 16:00 às 19:00	Noturno dB(A) 19:00 às 07:00
S1 = Zonas de Uso Industrial (ZIND)	85	80	79
S2 = Zonas de Serviço e Comércio (ZSECOM)	85	70	63
S3 = Zona Exclusivamente Residenciais 1 e 3 (ZER 1 e 2)	79	59	50
S4 = Zona Predominantemente Residencial 1 (ZPR 1)	80	63	50
S4 = Zona Predominantemente Residencial 2 e 3 (ZPR 2 e 3)	80	63	50
S6 = Zona de Chácaras 1 e 2 (ZCHAC) e Zonas de Uso Especial	85	71	59

**QUADRO III
OBRAS PÚBLICAS**

HORÁRIOS	NÍVEL
Das 07:00 às 19:00 horas	85
Das 19:00 às 23:00 horas	60
Das 23:00 às 07:00 horas	50





**ANEXO IV – RELATÓRIO AMBIENTAL PRÉVIO (RAP)
E ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)
REQUISITOS MÍNIMOS PARA ELABORAÇÃO**

**Relatório Ambiental Preliminar
Requisitos Mínimos para Elaboração**

I. Objeto

A elaboração de Relatório Ambiental Preliminar (RAP) tem a finalidade de antecipar os efeitos ambientais a serem virtualmente gerados pela implantação de novos empreendimentos por parte da iniciativa privada ou pública, e propor ajustes e/ou medidas mitigadoras que se mostrarem necessárias à garantia da preservação e melhoria da qualidade ambiental dos setores urbanos objeto de atuação da operação.

O RAP é condição para aprovação do empreendimento e atividade pelo Conselho Municipal de Política Urbana e demais órgãos municipais competentes e inclui a obrigatoriedade de consulta e divulgação pública.

II. Tarefas a serem desenvolvidas

O relatório ambiental preliminar deverá contemplar os princípios da Política Ambiental do Município de Jaú. As categorias de usos com obrigatoriedade de elaboração do Relatório Ambiental Preliminar - RAP estão descritas no corpo dessa Lei.

Deverão ser desenvolvidas as seguintes atividades técnicas:

Relatório descritivo, contendo:

As informações gerais dos empreendimentos e obras;

Caracterização dos empreendimentos e obras de infraestrutura previstas;

Área de influência dos impactos, apresentando justificativa e mapeamento de cada área de influência dos impactos.

Diagnóstico ambiental da área de influência do empreendimento desenvolvendo completa descrição e análise dos recursos



ambientais e suas interações, de modo a caracterizar a situação ambiental da área, antes da implantação da referida operação, considerando:

O meio físico – o subsolo, as águas, o ar e o clima, destacando os recursos minerais, a topografia, os tipos e aptidões do solo, os corpos d'água, o regime hidrológico e as correntes atmosféricas;

O meio biológico e os ecossistemas naturais – a fauna e a flora, destacando as espécies indicadoras da qualidade ambiental, de valor científico e econômico, raras e ameaçadas de extinção;

O meio sócio-econômico – o uso e ocupação do solo, os usos da água e a sócio-economia destacando os sítios e monumentos arqueológicos, históricos e culturais da comunidade, as relações de dependência entre a sociedade local, os recursos ambientais e a potencial utilização futura desses recursos.

Nesta etapa do trabalho, deverão ser considerados os estudos, análises e conclusões do estudo de identificação e avaliação de problemas de contaminação do solo, subsolo e águas no perímetro do empreendimento.

Análise dos impactos ambientais do empreendimento e de suas alternativas, através de identificação, previsão da magnitude e interpretação da importância dos prováveis impactos relevantes, discriminando: os impactos positivos e negativos (benéficos e adversos), diretos e indiretos, imediatos e a médio e longo prazos, temporários e permanentes; seu grau de reversibilidade; suas propriedades cumulativas e sinérgicas; a distribuição dos ônus e benefícios sociais. Esta etapa do trabalho deverá ter como base de análise as determinações e parâmetros da zona onde se situa.

Proposição de medidas mitigadoras dos impactos negativos avaliando a eficiência de cada uma delas e classificá-las quanto à:

Natureza;

Fase dos empreendimentos em que serão adotadas;

Prazo de permanência de sua aplicação;

Responsabilidade por sua implementação;

Avaliação de custos.

Elaboração do programa de acompanhamento e monitoramento (dos impactos positivos e negativos), indicando os fatores e parâmetros a serem considerados em três etapas:



Acompanhamento dos procedimentos legais

Medidas de adequação do projeto

Acompanhamento da implantação do empreendimento

Para todas as etapas descritas, deverão ser consideradas áreas de influência, cuja abrangência deverá ser definida para cada etapa de análise. As áreas de influência deverão ter seus respectivos perímetros descritos e justificados, bem como os critérios de sua definição.

III - Perfil profissional do executante.

O Relatório Ambiental Preliminar – RAP - deverá ser realizado por equipe multidisciplinar habilitada, não dependente direta ou indiretamente do proponente (Prefeitura Municipal de Jaú) e que será responsável tecnicamente pelos resultados apresentados. Vale ressaltar que o RAP será divulgado em audiência pública, o que implica na previsão de eventuais ajustes técnicos no processo de aprovação do mesmo.

IV – Produtos

Relatório Ambiental Preliminar - RAP, contendo:

Os objetivos e justificativas do empreendimento e obra prevista e compatibilidade com o Plano Diretor, Lei nº. 277/06, e demais políticas setoriais;

A síntese dos resultados dos estudos de diagnósticos ambiental da área de influência do empreendimento;

A descrição dos prováveis impactos ambientais da implantação e operação das atividades, considerando o projeto, as alternativas, os horizontes de tempo de incidência dos impactos e indicação dos métodos, técnicas e critérios adotados para sua identificação, quantificação e interpretação;

A caracterização da qualidade ambiental futura da área de influência, comparando as diferentes situações da adoção das obras e adensamento propostos e suas respectivas alternativas, bem como a hipótese de sua não realização;

A descrição do efeito esperado das medidas mitigadoras previstas em relação aos impactos negativos, mencionando aqueles que não puderem ser evitados e o grau de alteração esperado;



O programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos;

Recomendações quanto às alternativas mais favoráveis (conclusões e comentários de ordem geral).

Estudo de Impacto de Vizinhança Requisitos Mínimos para Elaboração

I. Antecedentes e Justificativas

O Estudo prévio de Impacto de Vizinhança — EIV tem a finalidade de analisar dos efeitos negativos e positivos potenciais decorrentes de empreendimento ou atividade, pública ou privada, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades. O EIV é condição para aprovação do empreendimento e atividade pelo Conselho Municipal de Política Urbana e demais órgãos municipais competentes e inclui a obrigatoriedade de consulta e divulgação pública. O conteúdo do EIV para empreendimentos está descrito no artigo 37 da lei. Nº 10.257/01 — Estatuto da Cidade.

II. Tarefas a serem desenvolvidas

Adensamento Populacional.

Deverá ser analisado o adensamento populacional previsto para cada setor constante do perímetro do empreendimento, representado e verificado pelos ensaios espaciais, funcionais e quantitativos. A análise deverá comparar a densidade populacional atual e a futura, relacionando os dois períodos com a disponibilidade de infra-estrutura básica de serviços.

Equipamentos urbanos e comunitários.

De acordo com o adensamento populacional esperado e a previsão de novos usos, deverá ser analisada a oferta dos equipamentos urbanos e comunitários, bem como a distribuição dos mesmos na área do perímetro do referido empreendimento.



Uso e ocupação do solo.

Deverá adotar os usos e parâmetros urbanísticos descritos nessa Lei dos cenários propostos. Fatores econômicos (como ampliação da oferta ou redução de empregos gerados pelos usos previstos) e sociais (população atendida e padrão dos novos empreendimentos resultantes dos novos usos) deverão ser considerados.

Valorização imobiliária.

Considerar o valor de mercado dos terrenos, o adensamento construtivo, bem como as áreas beneficiadas pelas obras e melhorias previstas por parte do Poder Público e Privado.

Geração de tráfego e demanda por transporte público.

Deverá ser analisado o Estudo de Demanda, Capacidade e Adequação do Sistema Viário e de Transporte da região em pauta, considerando o adensamento populacional e os novos empreendimentos, além do decreto 5386/06 do Município de Jaú acerca dos PGTs (Pólos Geradores de Tráfego).

Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Considerar os impactos gerados na paisagem e a relação dos novos conjuntos edificadas (cenários propostos) com o patrimônio edificado existente. Nesta etapa, deverá ser respeitada a lista dos imóveis tombados, descrita na Lei 277/06 - Plano Diretor de Jaú, artigo 31 e dos inventariados contida no anexo da Lei. Ademais, deve ser considerado o âmbito espacial, a escala da proposta de implantação e o Sistema de Áreas Verdes do Município - artigo 47 da mesma lei.

Em relação às pendências, carências ou potencialidades que puderem ser identificadas no trabalho de análise deverão ser indicadas medidas mitigadoras de impactos negativos. Vale lembrar que para cada novo empreendimento que possa gerar impactos diversos (como os pólos geradores de tráfego) será desenvolvido EIV específico.



III. Produtos

Estudos, desenhos mapas, gráficos, tabelas, diagramas, relatórios e memoriais resultantes do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

Relatório final do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança do empreendimento. Este relatório será exposto em audiência pública, ficando sujeito a alterações e ajustes técnicos.

