



Jornal Oficial de Jahu

Imprensa Oficial do Município de Jaú - Estado de São Paulo
Criado pela Lei Municipal nº 2194 de 22/04/1983. Regulamentado pelo Decreto nº 2388 de 06/06/1983

Redação: Rua Paissandu nº 444 - Centro - Jaú - SP
Editado e composto sob responsabilidade do Departamento de Comunicação

Doe Medula Óssea, Salve uma Vida

Ano VI Nº 489-B Semana de 29 de julho a 04 de agosto de 2011 DISTRIBUIÇÃO GRATUITA

Seção V Poder Legislativo

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU

Extrato de Portarias

Portaria nº. 103, de 19/07/2011 – Declara sem efeito as Portarias nº. 96, de 11/07/2011 e nº. 101, de 15/07/2011.

Portaria nº. 104, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pela funcionária Aline Cristina Roda, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 105, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Arlindo Pelegrino Júnior, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 106, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Cláudio Roberto de Souza, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 107, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Geraldo Cezar de Antonio, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 108, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Guilherme Padilha Daniel, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 109, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Iberê Portes Ferrari, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 110, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pela funcionária Janete Terezinha Teixeira Leite, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 111, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Luiz Carlos Ramos Furlaneto, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 112, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Mauricio Alves de Oliveira, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 113, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pela funcionária Natália Hawerth Segura, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 114, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Paulo de Tarso Tervedo Almeida, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 115, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Roberto Ricardo Frassão, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 116, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Sílvio Ferreira Coutinho, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 117, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pela funcionária Tais Renata Colo Parizoto, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 118, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pela funcionária Adriana Bueno da Silva, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 119, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Altair de Souza, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 120, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Antenor Zago, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 121, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pela funcionária Benedita Pereira dos Santos de Sousa, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 122, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Cassiano Rodrigues dos Santos Filho, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 123, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Cícero Romão Batista Marcoantonio, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 124, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Diego Costanzo de Souza, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 125, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Dorival Thomais, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 126, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Eder Henrique da Silva, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 127, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Edivaldo Rossetto, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 128, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pela funcionária Eliana Perpétua Tiago Vitor, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 129, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Franque Elion Silva Oliveira, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 130, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pela funcionária Jociléia Gomes, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 131, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Jonathan Stucin, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 132, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Luiz Carlos Ramos Furlaneto, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 133, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Luiz Fernando Galvão Pinho, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 134, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pela funcionária Maria Helena de Mendonça Pigolli, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 135, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pela funcionária Marina Sabongi Alves Tomazelli, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 136, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pela funcionária Marli Filomena Ferraz dos Santos, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 137, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pela funcionária Natália Lamesa Ambrósio, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.



Portaria nº. 138, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Reginaldo Rodrigues dos Santos, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 139, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pelo funcionário Rogério Piccino Braga, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 140, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pela funcionária Sônia Regina Beliasse, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 141, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pela funcionária Vera Lúcia de Almeida, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 142, de 19/07/2011 – Declara correspondência do cargo ocupado pela funcionária Wanda Margarete de Godoy, conforme Lei Complementar nº. 410, de 14/07/2011.

Portaria nº. 143, de 20/07/2011 – Exonera, a pedido, Paulo de Tarso Tervedo Almeida, do cargo de “Recepcionista”.

Jahu, 25 de julho de 2011.

Carlos Alberto Lampião Bigliuzzi Magon,
Presidente da Câmara Municipal de Jahu.

(Veiculação sem ônus para a Câmara Municipal – cf. Resolução nº. 303/2007)

CÂMARA MUNICIPAL DE JAHU

COMUNICADO

A Presidência da Câmara Municipal de Jahu atendendo orientação da Comissão de Constituição, Justiça e Redação, a fim de dar publicidade ao processo e garantir a gestão democrática da cidade, faz publicar o Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar 22/2011, que revisa a Lei Complementar nº 298/2077 e dispõe sobre o zoneamento, o parcelamento,

o solo e a ocupação do solo no Município de Jahu e dá outras providências. Qualquer sugestão de emenda ao Projeto deverá ser encaminhada até as 17:30 horas do próximo dia 05 de agosto (sexta-feira), à Comissão de Constituição, Justiça e Redação, através do email camarajau@camarajau.sp.gov.br ou diretamente na Recepção da Câmara (Praça Barão do Rio Branco s/n, caixa postal 118, Jahu/SP).

SUBSTITUTIVO AO
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 22/2011, que

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.

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 a Lei Complementar nº 298 de 2.007 e adequá-la às alterações inseridas na Lei Municipal nº. 277 de 2006, pela Lei Complementar nº 389 de 2.010, devendo ser aplicada de acordo com suas disposições e as da legislação nacional urbanística e ambiental 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 total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;

III -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, área coberta e aberta no pavimento térreo de prédios, áreas destinadas ao estacionamento de veículos;

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 definida 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 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, exceto pavimentos subterrâneos;

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

VIII -coeficiente de aproveitamento básico (CAB) 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 (CAm) é o potencial construtivo máximo resultante da soma do potencial construtivo da zona (referente ao Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) com o potencial construtivo adquirido pela transferência (referente ao Coeficiente de Aproveitamento Transferível -CA trans).

XI -reco é a distância linear entre as divisas do lote e a área construída computável.

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 deverá ser compatível com o Desenvolvimento Sustentável Urbano e Rural, de forma a garantir a preservação do meio ambiente e deverá prever 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, o uso indiscriminado da terra;

III -evitar a degradação de áreas urbanas;

IV -possibilitar a reconexão ambiental em áreas urbanas ou através da transposição das Macrozonas de Consolidação e Expansão Urbana.

V -flexibilizar o uso do solo e os parâmetros urbanísticos em áreas específicas.

Parágrafo único. As normas de parcelamento, ocupação e

o uso do solo deverão prever instrumentos para amenizar os impactos da aplicação

desta Lei em loteamentos aprovados e ocupados anteriormente a vigência da Lei Complementar nº. 298/2007, 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 com o objetivo de garantir a qualidade e a unidade urbana:

I -integração com os tecidos urbanos circundantes;

II -configuração do espaço urbano através da relação entre traçados urbanos, percursos, eixos, praças e espaços públicos;

III -configuração de espaços abertos e do verde através de elementos de naturalidade, parques urbanos, jardins, percursos de pedestres e ciclovias;

IV -diversidade funcional;

V -graus de integração funcional;

VI -tipologia e relações funcionais com o conceito de como valorização das especificidades locais;

VII -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 os seguintes:

a) órgãos da administração direta, com ou sem parcerias público-privadas;

b) empresas de controle acionário público;

c) entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;

d) entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados ou consorciados com o Poder Público ou não 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 se obedecidos todos os parâmetros e conteúdos urbanísticos e ambientais definidos nas leis urbanísticas e ambientais nacionais, especialmente, dentre outras, no Estatuto da Cidade, na lei que disciplina o parcelamento do solo para fins urbanos, na lei municipal do plano diretor e nesta lei para a zona em que esteja situada a gleba a ser objeto de parcelamento.

Parágrafo Único. Será permitida a implantação de Áreas de Reconexão Ambiental nas Macrozonas Rural de Recuperação Ambiental, Rural de Uso Sustentável e de Uso Turístico do Tietê, instituídas pela Lei Complementar nº. 277/2006 que instituiu o Plano Diretor Municipal.

Art. 7º. O projeto de parcelamento do solo para fins urbanos deverá destinar ao uso público no mínimo 35% da área total objeto do loteamento.

§ 1º Os loteamentos em que parte de suas áreas estiverem na Zona Especial de Parques Urbanos ou na Zona Especial do Rio Jaú poderão compensar essas áreas como áreas verdes já destinadas.

§ 2º Os novos parcelamentos executados terão a faculdade de alocar até metade de suas áreas públicas destinadas a área verde ou a área institucional na ZEPUR ou na ZERJ, em áreas próprias ou adquiridas de terceiros, sempre na proporção de 1 m² naquela para 1,5 m² nessas.

Art. 8º Para a aprovação de projeto de loteamento para fins urbanos na Macrozona de Expansão Urbana, é vedado o parcelamento de solo em terrenos aterrados com material nocivos à saúde pública sem que tenham sido previamente saneados.

Art. 9º É vedado o parcelamento do solo em terrenos com declividade natural superior ou igual a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes.

Art. 10. É defeso o desmembramento de lote do qual resulte lote de dimensão inferior à mínima estabelecida nesta lei para a zona ou macrozona em que se localize, com exceção quando for o caso especial daqueles necessários para implantação de Usos Institucionais de Pequeno, Médio e Grande

Porte (Ulp, Ulm e Ulg); Usos Turísticos urbanos de Pequeno, Médio e Grande Porte (UTp, UTm e UTg); e Usos Culturais de Pequeno, Médio e Grande Portes.

§ 1º -É permitido o desmembramento de lotes, na Zona Industrial (ZIND), na Zona de Serviço e Comércio (ZSECOM), na Zona Predominantemente Residencial -1 (ZPR-1) e na Zona Predominantemente Residencial -2 (ZPR-2), em loteamentos parcelados anteriormente a vigência desta Lei, em metragens inferiores às previstas, desde que 60% (sessenta por cento) dos lotes da quadra em que estão situados tenham sofrido desmembramento menor do que a metragem prevista.

§ 2º -Os lotes, e loteamentos parcelados anteriormente a vigência desta Lei, situados em quadras que não atingiram o percentual previsto no § 1º desse Artigo, poderão ser desmembrados, para efeito de regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis desde que apresentem:

I -em lotes não edificados: contrato de compra e venda ou documento que demonstre a propriedade do lote, já com metragens inferiores às previstas, assinado anteriormente a vigências desta Lei;

II -em lotes edificados: documento que comprove a edificação anterior a vigência desta lei ou laudo expedido pela Secretaria de Planejamento e Obras comprovando a edificação anterior a vigência desta Lei.

§ 3º A aprovação de desmembramento de lotes previstas nos §§ 1º e 2º deste Artigo ficam condicionadas a 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 o remembramento de lotes.

Art. 12. Os loteamentos ou condomínios fechados aprovados após a vigência desta Lei deverão realizar obras de infraestrutura de forma a contemplar implantação rede de distribuição de água, rede de coleta de esgoto, galerias de águas pluviais, sistema de contenção e dissipação de águas pluviais, pavimentação e guias e sargetas.

§ 1º -O sistema de contenção e dissipação de águas pluviais poderão ser implantados em áreas verdes ou de lazer podendo ainda contemplar as áreas permeáveis dos canteiros ruas e avenidas.

§ 2º -Os alagados construídos não poderão estar localizados em área de declive igual ou superior a 15% (quinze por cento).

§ 3º -Os projetos da obras de infraestrutura serão

submetidos a aprovação da Secretaria de Planejamento e Obras devendo ser apresentados conjuntamente com o projeto de aprovação do loteamento.

Seção I Dos Condomínios Fechados

Subseção I Dos Loteamentos Fechados

Art. 13. É permitida a aprovação loteamento cujo sistema viário seja fechado, no Município de Jaú, desde que:

I -cumpram todos os requisitos necessários a aprovação do loteamento não fechado;

II -seja implantado em áreas que não atrapalhem ou impeçam

o sistema viário do local;

III -as áreas verdes e institucionais sejam de livre acesso ao público em geral;

IV - sejam implantados jardim linear com no mínimo 2,0 (dois) metros, que acompanhe a divisa por alamedado, grade ou cerca viva de frente para as vias circundantes, mantidos o afastamento da divisa do condomínio, vedada a construção de muros de altura superior a 2,5 (dois e meio) metros;

V -a manutenção e conservação de toda a infraestrutura interna seja custeada integralmente pelos proprietários dos lotes e/ou pela Associação dos Moradores do local;

VI -a coleta de lixo interna seja realizada pelo proprietários dos lotes e/ou pela Associação dos Moradores, levando até área externa, previamente determinada, para que seja feita a coleta pelo serviço público.

§ 1º O poder público pode, a qualquer tempo, desobstruir as vias se houver inexecução ou deficiência na manutenção e conservação de infraestrutura ou na coleta de lixo internas.

§ 2º Os loteamentos fechados implantados ou aprovados anteriormente a aprovação desta Lei também ficam condicionados ao cumprimento dos requisitos deste Artigo sob pena de desobstrução das vias.

Subseção II Dos Condomínios Horizontais ou Urbanísticos

Art. 14. Considera-se condomínio horizontal, aqui denominado de condomínio urbanístico, para fins residenciais ou industriais, o empreendimento com a construção de mais de uma casa térrea ou assobradada ou de

mais de um galpão industrial sobre um lote, gleba ou terreno sob o regime do condomínio.

Parágrafo único. Para a instituição do condomínio horizontal 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 área da implantação.

Art. 15. Somente será permitido o condomínio urbanístico desde que:

I - a área do condomínio seja inferior a 200.000 (duzentos mil) metros quadrados para fins residenciais e a até 500.000 metros quadrados para fins industriais, sendo obrigatória a separação de condomínios próximos por vias públicas;

II - não haja lotes na faixa de, pelo menos, 30 metros ao longo de vias de ligação regional, vias estruturais e Alamedas marginais do Rio Jahu, devendo as calçadas lideiras a estas vias obedecer às regras da respectiva via;

III - sejam implantados jardim linear com no mínimo 2,0 (dois) metros, que acompanhe a divisa por alamedado, grade ou cerca viva de frente para as vias circundantes, mantidos o afastamento da divisa do condomínio, vedada a construção de muros de altura superior a 2,5 (dois e meio) metros;

IV - seja efetuada a doação de área correspondente a 20% (vinte por cento) da área total do condomínio para uso público, a ser destinada a área verde, de lazer, institucional e vias públicas, externamente ao condomínio e no seu entorno, sendo no mínimo metade dela para áreas verdes, de lazer e institucional, podendo ser internas o restante das áreas para atingir o mínimo legal destinado ao uso público;

V - as áreas verdes, de lazer e institucional sejam localizadas preferencialmente nos cruzamentos das vias públicas em caso de empreendimento destinado a constituir dois ou mais condomínios urbanísticos.

Parágrafo único. As áreas reservadas para uso institucional em condomínio urbanístico, observados os parâmetros legais, poderão ser implantadas em área doada pelo empreendedor à Prefeitura Municipal em outra região da cidade desde que haja interesse público e prévia anuência da Administração municipal.

Subseção III Do Condomínio Habitacional de Interesse Social

Art. 16. Considera-se condomínio habitacional de interesse social o empreendimento com a construção de mais de uma unidade térrea ou assobradada, 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.

Art. 17. O condomínio residencial de interesse social fica dispensado da obrigação de reservar área institucional.

Subseção IV Do Condomínio Industrial

Art. 18. Para efeito de aplicação desta lei, considera-se condomínio industrial aquele constituído por 2 (duas) ou mais indústrias autônomas que ocupem um mesmo lote, gleba ou edificação, 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.

§1º -Condomínio industrial pode ser aprovado apenas em Zona Industrial (ZIND).



§ 2º - Consideram-se espaços e instalações de uso comum dos condôminos, os destinados a 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.

§ 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 - As edificações do condomínio industrial deverão atender às exigências urbanísticas, parâmetros de comodidade e condições de instalação constantes desta lei, sem prejuízo do cumprimento de outras exigências ambientais.

§ 5º - A constituição do condomínio industrial não caracteriza parcelamento de lote ou de gleba, tampouco arruamento ou ampliação do existente.

§ 6º - No condomínio industrial será admitida a implantação das categorias de uso de comércio e de serviços.

§ 7º - A área de terreno máxima para implantação de condomínios industrial é de 50 hectares.

Seção II

Da competência para orientar e aprovar parcelamento do solo

Art. 19. A Secretaria de Planejamento e Obras da Prefeitura Municipal fica incumbida 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.

Parágrafo Único - A aprovação final dos parcelamentos será referendada por Decreto do Poder Executivo.

CAPITULO II DO USO DO SOLO

Art. 20. Os usos a que se refere esta lei, permitidos ou proibidos nas diferentes zonas de uso nos termos do Capítulo II desta lei, são classificados e agrupados nas seguintes categorias de uso:

I - Uso residencial urbano, unifamiliar (UR1) ou multifamiliar (UR2);

II - Uso de serviço ou comércio (USC);

III - Uso industrial (UInd);

IV - Uso institucional (UI);

V - Uso Cultural (UC), Uso Turístico (UT), Uso de Lazer (UL);

VI - Uso rural (URu) e 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) permite apenas uma única habitação unifamiliar por lote.

§ 2º - O Uso Residencial Urbano 2 (UR2) compreende a

edificações multifamiliares de duas ou mais unidades habitacionais agrupadas em um único bloco vertical, sendo permitido mais de um por lote.

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 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 entre 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 de 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 três subcategorias segundo o seu porte:

§ 1º - O UInd-micro (Uso Industrial de Micro Empresa) abrange as atividades industriais não incômodas que se adquem 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 adequem 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 de 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 com mais de 750 até 2.000 m² de área construída.

§ 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 com mais 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 com mais de 1.000m² até 4.000m² de área construída;

III – O UCg (Uso Cultural de Grande Porte) abrange as atividades culturais realizadas em edificações com mais 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 mais de 1.000m² até 4.000m² de área construída;

III – O UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte) abrange as atividades realizadas em edificações com mais 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 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 hospedaria, 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 especiais relativas a ocupação Urbana do solo.

Art. 29. O Poder Público Municipal poderá, obedecido os critérios específicos desta Lei, instituir áreas de reconexão ambiental em todas as macrozonas previstas nesta Lei.

§ 1º Poderão ser instituídas áreas de reconexão ambiental de interesse social desde que, além de cumpridos os requisitos específicos desta categoria, sejam instituídas em áreas limítrofes com a Macrozona de Consolidação e de Expansão Urbana.

§ 2º Os uso e parâmetros urbanísticos da áreas de reconexão ambiental e de reconexão ambiental de interesse social prevalecerão em relação aos das Macrozonas ou Zonas em que forem instituídas.

Art. 30. O Distrito de Potunduva, o Bairro do Pouso 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, aplicando-se suas disposições de Zoneamento.

TÍTULO III

DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO 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:
I -URu (Uso Rural);
II -UTRu (Uso de Turismo Rural); e
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); e
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); e

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.

Art. 32. Para efeitos da aplicação desta Lei a faixa de Área de Proteção Permanente (APP) dos corpos hídricos na Macrozona de Rural de Recuperação Ambiental é a definida por Lei Federal que versa sobre o tema.

Parágrafo único. Nos parcelamentos de solo nesta situação a área verde deverá estar disposta de forma contígua à APP constituindo, em conjunto com a APP, 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); e

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; e

IV -UCp (Uso Cultural de Pequeno Porte).

§ 3º -São vedados os seguintes usos nesta 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); e

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 -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); e

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 -USCm (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); e

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); e

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 -Ulg (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); e

VI -UTRu (Uso de Turismo Rural);

VII -URu (Uso Rural).

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

I -Ulnd (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: $Rlat=H/10+3,0$, onde Rlat 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

DA MACROZONA 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 que se dividem em Unidades de Paisagem e 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 no Anexo II

- Quadro de Zoneamento e 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 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.

§ 3º 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 - ZEIS1 - Zona Especial de Interesse Social 1;

II - ZEIS2 - Zona Especial de Interesse Social 2;

III -ZEIS3 -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;

VIII - ZEC-PH - Zona Especial Central da Perímetro Histórico;

IX - ZEPUR - Zona Especial de Parques Urbanos;

X - ZERJ - Zona Especial do Rio Jahu;

XI -ZECUT - Zona Especial Corredor Urbano-Territorial;

XII -ZEPN-A - Zona Especial Polinúcleo A;

XIII -ZEPN-B - Zona Especial Polinúcleo B;

XIV -ZEAU - Zona Especial Anel Urbano.

Seção I

Das Unidades de Paisagem

Art. 37. A Unidade de Paisagem 1 delimita o Perímetro Histórico em conformidade com o no 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 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 Jahu e a Avenida Caetano Perlatti, onde está localizada a bacia do Córrego Jataí.

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 São Joaquim.

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 e a bacia direita do Córrego da Figueira.

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); e;

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); e

IX -UL (Uso de Lazer).

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

I -UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

II -URu (Uso Rural); e

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, exceto 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 reuso de águas pluviais;

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, exceção feita ao

térreo e à sobreloja de UIND e USC se optarem por sistema de aproveitamento 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 (C_{Am}) 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); e

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); e

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, exceto 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, exceto 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 aproveitamento 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: $Rlat=H/10+2,0$, onde Rlat 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 aproveitamento 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 pavimentos até 15 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); e

II -Ulp (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 -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); e

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, exceto 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); e

II -Ulp (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); e

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;

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

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 -Ulp (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 -Ulg (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, exceto 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, exceto 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 aproveitamento 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: $Rlat=H/10+1,5$, onde Rlat 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 aproveitamento de águas pluviais;

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

VII - taxa de ocupação (TO) máxima de 0,8, exceto 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 -Ulp (Uso Institucional de Pequeno Porte); e

§ 2º -Os usos não predominantes permitidos nesta ZPR2, subordinados ao uso predominante e às suas características, são classificados em:

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

II -Ulg (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); e

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, exceto 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 aproveitamento de águas pluviais, onde ficam dispensado de recuos laterais;

V -recuos laterais mínimos para edificação de três pavimentos calculados conforme a seguinte fórmula matemática: $Rlat=H/10+1,5$ onde Rlat 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 aproveitamento 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 -Ulp (Uso Institucional de Pequeno Porte); e

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

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

II -Ulg (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);

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); e

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 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); e

II -Ulp (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 -Ulm (Uso Institucional de Médio Porte) somente junto às vias estruturais;

II -Ulg (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); e

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 20,0m;

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 drenastes, sendo vedado o lançamento de água pluvial no sistema viário ou diretamente nos cursos d'água.

Art. 55. A Zona de Chácara-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); e
- 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); e

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 do condomínio;
- VI – taxa de ocupação (TO) máxima do condomínio 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 drenastes, sendo vedado o lançamento de água pluvial no sistema viário ou diretamente nos cursos d'água.

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); e

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); e

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); e

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, exceto 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); e

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 -USCm (Uso de Serviços e Comércio 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); e

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); e

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 Comércio 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); e

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, exceto 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); e

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 Comércio 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); e

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); e
 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:

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:

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:

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); e
 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 -UR1 (Uso Residencial 1);
 II -UR2 (Uso Residencial 2);
 III -URu (Uso Rural); e
 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:

$Rlat=H/10+3,0$, onde Rlat 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); e
 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, e

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); e
 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, exceto 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, exceto 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 dentro 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 90° e segue em linha reta por 600 metros, daí deflete a esquerda 90° 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); e
- 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); e

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:

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 facultada a opção pelo recuo a seguir.

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, exceto 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); e
- 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); e

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 de 3,0 podendo optar por:

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 facultada a opção pelo recuo a seguir.

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 reuso de águas pluviais;

V -recuos laterais mínimos para edificação com três ou mais pavimentos calculados de acordo com a seguinte fórmula matemática: $Rlat=H/10+1,5$, onde Rlat 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, exceto 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 quatro grandes parques da área urbana municipal (Parque da Pedreira, do Lago do Silvério, do Córrego dos Pires, do Córrego da Figueira, do São José, do Jardim Botânico e Córrego Santo Antonio e da Fazenda Santana).

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

I -UL (Uso de Lazer); e

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); e

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

III -UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

IV -UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

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 -É proibido o parcelamento do solo em ZEPUR.

Art. 66. A Zona Especial do Rio Jahu (ZERJ)

corresponde às faixas lindeiras das duas margens do Rio Jahu e destina-se aos usos predominantes de lazer e institucional, respeitada a obrigatoria política de recuperação da mata ciliar que acompanha toda a sua extensão.

§ 1º -Os usos predominantes permitidos em ZERJ:

I -UL (Uso de Lazer); e

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; e

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); e

IX -UTRu (Uso de Turismo Rural).

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

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

Art. 67. A Zona Especial Corredor Urbano-Territorial

(ZECUT) é formada a partir de eixos de ligação entre o centro da cidade e as principais vias de ligações 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); e

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); e

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, exceto para os lotes de até 400m², 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 0,15;

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

VIII – coeficiente de aproveitamento básico (CAb) de 3,0 e

coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) 5;

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) os imóveis situados em uma faixa de 100m laterais do limite da via em que estão traçados os Corredores Urbano-Territoriais, sendo considerada a área total o lote.

Art. 68. 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 -Ulp (Uso Institucional de Pequeno Porte); e

IX -Ulm (Uso Institucional de Médio Porte).

X -Ulg (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)

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

I -UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

II -UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

III -UL (Uso de Lazer);

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

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

VI -UTg (Uso Turístico urbano de Grande Porte)

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

I -URu (Uso Rural); e

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, exceto para os lotes de até 400m², 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 0,15;

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

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

IX – altura ou gabarito de 11 pavimentos, de 12 pavimentos a 15 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. 69. 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 -Ulp (Uso Institucional de Pequeno Porte); e

VIII -Ulm (Uso Institucional de Médio Porte).

IX -Ulg (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)

§ 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 -UL (Uso de Lazer);

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

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

VI -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, exceto para os lotes de até 400m², 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 0,15;

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

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

IX – altura ou gabarito de 11 pavimentos, de 12 pavimentos a 15 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 Anel Urbano (ZEAU) é formada a partir de vias destinadas a 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); e

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

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

III -UIInd-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); e

II -UTRu (Uso de Turismo Rural).

III -UIInd-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, exceto para os lotes de até 400m², 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 0,15;

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

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) os imóveis situados em uma faixa de 100m laterais do limite da via em que está traçado o Anel Urbano, sendo incluído a área total o lote.

Subseção III

Das Áreas de Influência das Zonas Especiais Polinúcleos

Art. 71. 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 800m 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 não sofrerão influência dos Polinúcleos.

§ 2º -A influencia, prevista no caput deste Artigo, substituirá aos 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.

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

Art. 72. Nos imóveis situados dentro do raio, os empreendimentos que pretendam se enquadrar nos usos parâmetros urbanísticos dos Polinúcleos de que sofre influência deverão elaborar estudo de impacto de vizinhança e 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) deverá

obedecer aos usos e parâmetros urbanísticos da zona de uso a que pertence.

Subseção IV

Das Disposições Gerais

Art. 73. 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 agro-indústria 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. 74. 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 reuso de águas pluviais.

Art. 75. Para efeitos desta Lei, considera-se área diretamente afetada :

I -para edificações acima da altura ou gabarito e/ou do coeficiente básico quando exigido a consulta à população, os imóveis destinados ao

UR1, exceto os situados em Zona Industrial e Zona de Serviço e Comércio, nas quadras compreendidas ou tangenciadas por um raio equivalente a 3 vezes a altura do empreendimento, do local onde ele será edificado.

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 ou Zona de Serviço e Comércio, nas

quadras de que trata este Artigo, fica dispensada da exigência.

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

Art. 76. 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 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. 77. 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. 78. 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. 79. 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 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. 80. 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 .

Art. 81. 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 de 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, além de respeitados os requisitos específicos para a área.

Art. 82. É vedada a transferência de potencial construtivo por aquele que o adquiriu a terceiro.

Art. 83. 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, poderá suspenderá a venda de estoque ou transferência do potencial construtivo mediante Decreto do Poder Executivo em caso de constatar efeitos negativos na infra-estrutura, decorrentes 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 com a finalidade suportar o efeito negativo gerado pelo seu empreendimento.

Subseção I

Da Outorga Onerosa

Art. 84. A Prefeitura poderá autorizar a 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.

Art. 85. A aquisição do solo criado através da outorga onerosa será através da compra de metragem quadrada do que se pretende edificar além do coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 86. A contraprestação do beneficiário ao Poder Público Municipal será 70% (setenta por cento) do valor do metro quadrado, calculado com base no valor de mercado da área do imóvel beneficiário, multiplicado pela metragem total que se pretende adquirir, conforme a seguinte formula:

$VT = AT \cdot adq \cdot (VMm^2 \cdot 07)$

Onde:



VT é o valor total do contraprestação;

Atadq é a área total adquirida;

Vmm² é o valor de mercado do metro quadrado;

Parágrafo único. O valor do metro quadrado deve ser apurado através de consulta do Poder Público Municipal ao mercado imobiliário, declaração de valor de no mínimo 3 Imobiliárias devidamente registradas no CRESCI.

Art. 87. 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. 88. A Prefeitura autorizará a transferência do potencial construtivo referente ao Coeficiente de Aproveitamento Transferível (CAtrans) 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 da 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 5% (cinco por cento) do valor aos cofres públicos.

§ 3º Para a transferência do potencial construtivo será considerado o Coeficiente de Aproveitamento Transferível não utilizado para eficácia 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, exceto 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, 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:

$$ATtrans=(CAtrans.ATterreno).FI$$

Onde:

ATtrans é a área total transferível;

CAtrans é o coeficiente de aproveitamento transferível, que para esta situação é igual a 2,5;

ATterreno 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 CAut<1 ou CAut=1

$$ATtrans=(CAtrans.ATterreno).FI$$

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;

b) para CAut>1

$$ATtrans=((CAtrans-(CAut-1)).ATterreno).FI$$

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. 89. 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. 90. 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 5% (cinco por cento), 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 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.

Art. 91. 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

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. 92. 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, exceto 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 cada 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 cada 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 cada 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. 93. 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, toxicidade, 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. 94. 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. 95. 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. 96. 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. 97. 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. 98. 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. 99. É proibida a emissão de efluentes líquidos 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.

Art. 100. 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. 101. 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.

§ 1º -Também ficam classificadas 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.

§ 2º Mediante requerimento ao Conselho Municipal do Meio Ambiente-Comdema, as atividades classificadas como usos industriais especiais, de que trata o “caput” deste artigo, poderão ser reclassificadas como Uind-micro, Uind-p, Uind-m ou Uind-g.

Art. 102. 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. 103. Usos residenciais e não residenciais que por suas características possam acarretar demanda excedente à capacidade da infraestrutura urbana estão sujeitos à análise prévia pelo Conselho Municipal de Política Urbana e ao cumprimento prévio das exigências feitas pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 104. 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. 105. 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. 106. 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.

CAPÍTULO VI DAS ÁREAS DE RECONEXÃO AMBIENTAL

Art. 107. Áreas de reconexão ambiental são áreas localizadas nas Macrozonas Rural de Recuperação Ambiental, Rural de Uso Sustentável e de Uso Turístico do Tietê, que poderão sofrer parcelamento especial, objetivando o uso sustentável do solo, a preservação do meio ambiente e a integração entre a área parcelada e o meio.

§ 1º -As áreas de reconexão ambiental implantadas como condomínios horizontais ficam dispensadas das disposições do Art. 15 desta Lei, exceto quanto a disposição do Inciso III.

§ 2º -Nas áreas de reconexão ambiental, a reserva obrigatória de área institucional serão convertidas em áreas verdes somando-se ao já determinado por Lei.

§ 3º -Nas áreas de reconexão ambiental instituídas em áreas limítrofes com áreas de mananciais, leitos de rios, córregos, efluentes d'água e áreas de preservação permanente, as áreas verdes do empreendimento deverão ser



implantadas em continuidade à mata ciliar e/ou vegetação significativa do entorno.

§ 4º -Nos casos previstos no parágrafo anterior a implantação da área de reconexão ambiental não poderá proibir o acesso público as áreas assim garantidas por norma constitucional ou legal de qualquer das esferas de governo.

Seção I

Dos usos e dos parâmetros urbanísticos para a implantação de áreas de reconexão ambiental

Art. 108. As áreas de reconexão ambiental possuem usos e parâmetros urbanísticos diferenciados de forma a proporcionar o parcelamento do solo sem interferir no meio ambiente.

§ 1º -Os usos permitidos em áreas de reconexão ambiental são classificados:

I -UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

II -UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

III -UL (Uso de Lazer);

IV -UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 3º -Os demais usos previstos nessa Lei são proibidos

§ 4º -Os usos somente serão permitidos nesta zona desde

que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 1.000m² ;

II – recuo frontal mínimo de 10,00m;

III -recuo de fundos mínimo de 5,00m;

IV -recuos laterais mínimos de 3,00m;

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 1,0;

VIII – altura ou gabarito máximo de até 2 pavimentos;

Art. 109. O proprietário realizará a totalidade das obras de infraestrutura das áreas de reconexão ambiental, em conformidade com o Art. 12 desta Lei, as obras para a ligação da área com vias principais de acesso, sendo vedado ao poder público o custeio e a realização das obras, mesmo que parcialmente.

§ 1º O proprietário deverá instalar sistema de tratamento de esgoto, onde não houver rede de captação para tratamento.

§ 2º -As ruas e calçadas existentes em áreas de reconexão ambiental deverão ser pavimentadas, em sua totalidade, com pisos drenantes.

Seção II

Das Áreas de Reconexão Ambiental de Interesse Social

Art. 110. São áreas de reconexão ambiental de interesse social as situadas em áreas limítrofes com a Macrozona de Consolidação Urbana com zoneamento ZEIS, exceto em áreas situadas na Zona de Expansão Urbana,

destinadas para implantação de empreendimentos de interesse social na faixa de 0 a

3 salários através do Programa Minha Casa Minha Vida, Programa da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo (CDHU) ou Programa que venha a ser instituído pela Prefeitura Municipal de Jahu.

§ 1º -Às áreas de reconexão ambiental de interesse social aplicam-se os usos e os parâmetros urbanísticos previstos neste Artigo.

§ 2º -Os usos permitidos em áreas de reconexão ambiental de interesse social são classificados:

I -UR1 (Uso Residencial Urbano 1);

II -UR2 (Uso Residencial Urbano 2);

III -UL (Uso de Lazer);

IV -UTRu (Uso de Turismo Rural).

§ 3º -Os demais usos previstos nessa Lei são proibidos

§ 4º -Os usos somente serão permitidos nesta zona desde

que cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lote mínimo de 130,00 m², com testada mínima de 6,00 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;

III – taxa de permeabilidade (TP) mínima de 0,05;

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

V – coeficiente de aproveitamento máximo (CAm) de 1,5;

VI – altura ou gabarito máximo de até 2 pavimentos;

VII – instalação se sistema de captação e dissipação de águas pluviais em cada unidade habitacional;

VIII – utilização de piso semipermeáveis nas calçadas.

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 5% (cinco 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 poderão 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 poderão 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.

Parágrafo Único -Os representantes, dos previstos nos incisos de II a V 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 do 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 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 para o

licenciamento, a autoridade municipal licenciadora, por 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 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 infra-estrutura urbana 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
DAS PENALIDADES

Art. 131. As infrações aos preceitos desta lei são punidas com as seguintes penalidades nos termos estabelecidos em decreto do Poder Executivo Municipal:

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.

§ 1º - Se o infrator cometer, simultaneamente, duas ou mais infrações, ser-lhe-ão aplicadas, cumulativamente, as sanções a elas cominadas.

Art. 132. 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 VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 133. 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 70m 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. 134. O zoneamento da Macrozona de Expansão Urbana 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 ZCHAC 1;

III - As demais áreas poderão receber os outros tipos de zonas previstas nesta Lei, desde que sejam compatíveis com o zoneamento da região em que estão localizadas.

Art. 135. Revogam-se as Leis Complementares nº 298/2.007 e 395/2.011 e demais disposições em contrário.

Art. 136. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Prefeitura Municipal de Jahu,
em 20 de julho de 2011.**

**JOÃO BATISTA BRANDÃO DO AMARAL,
Prefeito Municipal em Exercício.
ANEXO I – PARÂMETROS DE RUÍDO**

**QUADRO I
ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO**

Uso Predominante do Solo	Diurno	Vespertino	Noturno
	dB(A) 7:00 às 16:00	dB(A) 16:00 às 19:00	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 Jauá. 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 infra-estrutura 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 Jauá) 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 Jauú 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 edificados (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 Jauú, 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.

Expediente

Imprensa Oficial do Município de Jahu - Estado de São Paulo

Redação: Rua Paissandu nº 444 - Centro - Jauú - SP

Criado pela Lei Municipal nº 2194 de 22/04/1983.

Regulamentado pelo Decreto nº 2388 de 06/06/1983

Editado e composto sob responsabilidade do Departamento de Comunicação

Jornalista Responsável: Ivanete Campos Freitas MTB: 42.085

Diagramação: Jaucom

Impressão: Jaucom (14) 3626-4500 - Jauú

Tiragem: 500 exemplares - Semanário

Distribuição gratuita no Município de Jahu:

Repartições Públicas Municipais, Estaduais e Federais, Bancas de Jornais e Revistas

Observação: Os documentos enviados pela Câmara Municipal de Jahu, Secretarias Municipais e Saemja são de inteira responsabilidade das mesmas, incluindo correção e disponibilização para impressão em tempo hábil.

