



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

LEI Nº 5.867/2014 – Fls.1

## **LEI Nº 5.867/2014**

*Dispõe sobre Uso, Ocupação e Urbanização do Solo do Município de Jacareí, e dá outras providências.*

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, USANDO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS POR LEI, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

### **TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** O uso, ocupação e urbanização do solo do Município de Jacareí, baseado no princípio fundamental da função social da cidade e da propriedade, obedecerão às diretrizes estabelecidas na Lei n.º 2.761, de 31 de março de 1990 (Lei Orgânica do Município de Jacareí), e na Lei Complementar n.º 49, de 12 de dezembro de 2003 e posteriores alterações (Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí), bem como as normas contidas nesta Lei.

**Art. 2º** Os parâmetros para uso, ocupação e urbanização do solo do Município de Jacareí, estipulados nesta Lei, são instrumentos estratégicos da política de desenvolvimento do Município, com ênfase na estruturação do seu território, devendo ser observado por todos os agentes públicos e privados.

**Art. 3º** As normas estabelecidas nesta Lei têm como objetivos:

I - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano e rural, para que o Município e a propriedade cumpram cada qual sua função social;

II - ordenar de modo sustentável a expansão urbana do Município;



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

## Palácio da Liberdade

### LEI Nº 5.867/2014 – Fls.2

**III** - orientar o crescimento da cidade visando à minimização dos impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

**IV** - promover, por meio de um regime urbanístico adequado, a qualificação do meio ambiente urbano;

**V** - viabilizar a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

**VI** - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano e rural, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;

**VII** - permitir a multiplicidade de usos do solo;

**VIII** - controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, minimizando-os e permitindo a convivência dos usos habitacionais e não habitacionais;

**IX** - promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

**X** - adotar padrões de produção e consumo de bens e serviços e padrões de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

**XI** - evitar a especulação imobiliária.

**Art. 4º** As disposições contidas nesta Lei aplicam-se às obras de infraestrutura, urbanização, reurbanização, construção, reforma e ampliação de edificações, instalação de usos e atividades, inclusive a aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, de licenças de funcionamento, 'habite-se' e certidões.

**Art. 5º** Para os efeitos desta Lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

LEI Nº 5.867/2014 – Fls.3

**I - Área Edificada:** área total coberta de uma edificação;

**II - Acesso:** é o dispositivo que permite interligação entre logradouro público e propriedades públicas ou privadas destinado a veículos e pedestres;

**III - Adequação:** é a alteração de uso da edificação;

**IV - Ampliação:** é qualquer alteração da edificação com aumento da área construída;

**V - Área Construída:** é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos do pavimento térreo e cobertos ou não dos demais pavimentos de uma edificação;

**VI - Beiral:** parte da cobertura da edificação que ultrapassa a parede externa com o objetivo de protegê-la. O beiral será considerado no cálculo da área construída quando ultrapassar 1,00m;

**VII - Coeficiente de aproveitamento:** é o índice pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área total de edificação permitida para a construção;

**VIII - Construção:** é uma obra nova de uma edificação;

**IX - Declividade natural:** é a relação percentual sobre a diferença entre as cotas altimétricas de dois pontos de um terreno perpendicular às curvas de nível, sem modificação decorrente de aterro ou corte;

**X - Declividade:** é a relação percentual sobre a diferença entre as cotas altimétricas de dois pontos de um terreno perpendicular às curvas de nível, com modificação decorrente de aterro ou corte;

**XI - Densidade do uso habitacional:** resulta da divisão do número de habitantes, dado pela média de habitantes por domicílios em Jacareí conforme o censo do IBGE e a área do terreno, medida em hectares;

**XII - Faixa não edificante:** é a área que não pode ser objeto de edificação, na qual fica excluído o direito de construir, onde é permitida apenas a abertura



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.4

de vias de circulação, instalações de mobiliários urbanos, instalação de equipamento de segurança e de proteção ambiental, alambrados e movimentação de terra para fins de correção do terreno;

**XIII - Gabarito:** é a altura máxima da edificação, medida a partir do nível do ponto médio da guia até o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da mesma, no plano da fachada, excetuando-se as obras de caixa d'água e casa de máquinas;

**XIV - Mezanino:** é o pavimento que subdivide parcialmente um andar em dois andares. Será considerado andar, o mezanino que possuir área maior que um terço (1/3) da área do andar subdividido;

**XV - Pavimento Térreo:** O nível do pavimento térreo das edificações deve situar-se em qualquer cota entre 1 metro acima e 1 metro abaixo do nível do logradouro, caso esse desnível não seja superior a 2(dois) metros. Havendo desnível superior o pavimento térreo poderá ficar entre as cotas mais baixas e mais altas do alinhamento. O pavimento térreo, em situações especiais, pode ser implantado em nível mais elevado do que o previsto acima, dependendo das condições das construções e lotes vizinhos, em terrenos que apresentem as seguintes situações:

- a) Acentuado aclive em relação à via;
- b) Lençol freático elevado ou
- c) Em terrenos com acentuado declive em relação à via.

**XVI - Piso utilizável:** é a área construída coberta ou não para fins de cálculo da taxa de ocupação;

**XVII - Recuo:** é a distância mínima a ser respeitada entre a edificação e a linha divisória do terreno, constituindo-se em recuo frontal, lateral e fundos;

**XVIII - Reforma:** é qualquer alteração física em edificações sem aumento de área construída e sem alteração de uso;



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.5

**XIX - Regularização:** é a legalização de uma construção clandestina sem projeto aprovado e que se enquadre nas exigências desta Lei;

**XX - Solo Permeável:** é o solo na sua condição natural com área que permita a absorção das águas pluviais;

**XXI - Sótão:** é o aproveitamento de área interna, sob o telhado principal da edificação, tendo como piso a laje de forro do último pavimento permitido, com acesso em escada móvel;

**XXII - Subsolo:** é o pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

**XXIII - Taxa de ocupação:** é o índice resultante da divisão entre a área correspondente à projeção horizontal da construção das áreas construídas e a área total do terreno;

**XXIV - Taxa de permeabilidade:** é o índice resultante da divisão entre o solo permeável e a área total do terreno;

**Art. 6º** São partes integrantes e complementares desta Lei os anexos a seguir descritos:

I - ANEXO I – Mapa e Memorial Descritivo das Unidades de Planejamento

II - ANEXO II – Tabelas

a) Tabela 1 - Parâmetros de Ocupação;

b) Tabela 2 - Parâmetros de Urbanização;

c) Tabela 3 - Dimensões das Vias Públicas;

d) Tabela 4 - Relação das Vias com exigência de Faixa Não Edificante;

III - ANEXO III – Quadros



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

**LEI Nº 5.867/2014 – Fls.6**

- a) Quadro 1 - Usos Previstos por Classificação das Vias
- b) Quadro 2 - Vagas de Estacionamento por Uso;
- c) Quadro 3 - Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras;
- d) Quadro 4 - Listagem de atividades e respectivos valores do fator de complexidade (W);
- e) Quadro 5 - Ficha de Informação – FIN.

## **TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

### **CAPÍTULO I ASPECTOS GERAIS**

**Art. 7º** Esta Lei especifica as questões pertinentes ao ordenamento do território e aos procedimentos e requisitos para licenciamento de uso, ocupação e urbanização no município.

**I – USO:** corresponde à atividade a ser desenvolvida num determinado espaço físico;

**II – OCUPAÇÃO:** corresponde à construção ou edificação que irá abrigar uma determinada atividade;

**III – URBANIZAÇÃO:** corresponde ao conjunto de construções e/ou beneficiamentos do solo que formam um contexto urbano, com seus cheios e vazios, ou seja, suas áreas construídas (casas, prédios, entre outros) e áreas não construídas (vias, praças, entre outros).

**Art. 8º** Para fins da ordenação territorial, conforme previsto na Lei Complementar nº 49, de 12 de dezembro de 2003 (Plano Diretor de Ordenamento Territorial) e suas alterações, o território do Município de Jacareí fica dividido em:



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.7

### I - Macrozonas:

#### a) Macrozona de Destinação Urbana - MDU, subdividida em:

- . Zona de Adensamento Preferencial 1 -ZAP 1
- . Zona de Adensamento Preferencial 2A e 2B – ZAP 2A e ZAP 2B
- . Zona de Adensamento Controlado - ZAC
- . Zona de Adensamento Restrito 1 – ZAR 1
- 5. Zona de Adensamento Restrito 2 – ZAR 2

#### b) Macrozona de Destinação Industrial - MDI;

#### c) Macrozona de Destinação Rural - MDR;

#### d) Macrozona de Interesse Ambiental - MIA;

#### e) Macrozona de Mineração - MM.

### II - Zonas Especiais

#### a) Zona Especial Central - ZEC

#### b) Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

#### c) Zonas Especiais de Cemitérios e Aterros Sanitários - ZECAS

#### d) Zona Especial da Várzea – ZEV

**Art. 9º** O uso, ocupação ou urbanização localizados nas Macrozonas e Zonas Especiais deverão observar e cumprir todos os parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei.



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

LEI Nº 5.867/2014 – Fls.8

## CAPÍTULO II DO USO

**Art. 10.** Os usos, para os fins de aplicabilidade desta Lei, classificam-se nas seguintes categorias:

I - habitacional: assim considerado o uso destinado exclusivamente à habitação, unifamiliar ou multifamiliar;

II - não habitacional: assim considerado o uso destinado ao comércio, prestação de serviços, indústria, institucionais ou afins;

III - misto: assim considerado o uso que mescla características habitacionais e não habitacionais num mesmo lote.

### Seção I Das Restrições

**Art. 11.** Os usos permitidos no município consideram a classificação viária estabelecida pela Lei Complementar n.º 49/2003 (Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí) e suas alterações, em seu Anexo III–Quadro 1.

I - na via classificada como local e sem saída (que não interliguem outras vias) será permitido o uso multifamiliar no limite máximo de 16 unidades por imóvel.

II - na via classificada como local e sem saída (que não interliguem outras vias) será permitido os usos previstos no Anexo III – Quadro 1, no limite máximo de 200m<sup>2</sup> de área construída por imóvel.

**Parágrafo Único.** Na hipótese da edificação se destinar a um uso não relacionado no Anexo III– Quadro 1 desta Lei, o número de vagas de estacionamento comum e acessos funcionais serão arbitrados pelo Município, considerando a quantificação exigida para atividades semelhantes.

**Art. 12.** Terão uso exclusivamente residencial as vias locais situadas nos loteamentos Jardim Siesta, Jardim Altos de Sant’Ana I, Jardim Terras de São





# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.9

João, Jardim Terras de Santa Helena e Cidade Jardim, Residencial São Paulo, Prolongamento do Jardim Santa Maria, Parque Brasil, Vila Branca, Jardim Altos do Santana II e Vila Martinez, excetuadas as vias coletoras e estruturais.

**Art. 13.** Fica expressamente proibida a instalação ou ampliação das seguintes atividades no Município:

**I** - indústrias produtoras de cloro-soda com célula de mercúrio;

**II** - indústrias de defensivos agrícolas organoclorados, excetuados aqueles especificados pelo órgão federal do meio ambiente;

**III** - indústrias cujos efluentes finais contenham substâncias não degradáveis de alto grau de toxicidade, de acordo com os critérios estabelecidos pelos órgãos federais e estaduais do meio ambiente;

**IV** - indústrias que lancem substâncias cancerígenas em seus efluentes finais;

**V** - indústrias que operem com reator nuclear;

**VI** - disponham resíduos perigosos, conforme definidos pela NBR 10.004;

**VII** - atividades com grau de periculosidade ou nocividade altos, conforme avaliação de Estudo de Análise de Risco;

### **Seção II** **Das Vagas de Estacionamento**

**Art. 14.** As exigências das vagas de estacionamento para cada uso permitido no município será computada pela relação de vaga por área construída e estão relacionadas no Anexo III – Quadro 2.

**§ 1º** Não serão aprovados projetos de edificação sem previsão das vagas de estacionamento de acesso comum e acesso funcional previstas nesta Lei.



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.10

§ 2º A área construída para atendimento exclusivo de estacionamento não será computada para fins de cálculo do número de vagas.

§ 3º As vagas de estacionamento não poderão estar locadas no mesmo espaço físico destinado à atividade, exceto em casos específicos de atividade destinada a veículos.

**Art. 15.** Na hipótese da edificação se situar em terreno de esquina o interessado poderá indicar o acesso em qualquer das vias.

**Art. 16.** Na Zona Especial Central não será exigida vaga de estacionamento, para as atividades com área construída inferior a 200m<sup>2</sup> e indicadas no Anexo III–Quadro 2.

**Art. 17.** Quando demarcada a vaga de estacionamento em construções com mais de 500m<sup>2</sup> de área construída, na Zona Especial Central, deverá ser prevista a área adicional de manobra correspondente, dentro do próprio terreno, de forma a não prejudicar o trânsito da via.

**Art. 18.** Atividades exclusivamente noturnas poderão vincular as vagas exigidas a imóveis situados em um raio máximo de 100 (cem) metros, podendo, inclusive, utilizar vagas ociosas de outras edificações, desde que comprovadas documentalmente a autorização para uso.

**Art. 19.** Não serão exigidas as vagas de estacionamento:

I - em imóveis comerciais com frente igual ou inferior a 7 (sete) metros, independente da metragem quadrada construída;

II - para as edificações regulares no Município, antes da publicação desta Lei, quando adequada para outro uso e que não ultrapassem 200m<sup>2</sup> de área construída.

**Art. 20.** O acesso funcional destina-se a suprir as necessidades inerentes aos diversos usos das edificações que demandem a utilização de veículos, de qualquer porte, compreendendo os espaços reservados à entrada e saída desses veículos.



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACARÉÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.11

§ 1º Para fins de cumprimento das exigências desta Lei, a vaga de acesso funcional poderá ser também utilizada como vaga comum, exceto para as vagas funcionais tipo IV.

§ 2º Consideram-se necessidades inerentes aos diversos usos das edificações, para os fins do *caput* deste artigo, a carga e descarga de mercadorias e valores, o embarque e desembarque de passageiros e pacientes, bem como a coleta de resíduos de qualquer natureza.

**Art. 21.** Os acessos funcionais, de acordo com a finalidade, classificam-se em:

I - do tipo I: aqueles que visem o acesso e acomodação de veículos de passageiro do tipo microônibus e similares;

II - do tipo II: aqueles que visem o acesso e acomodação de veículos de carga com até 4 (quatro) toneladas;

III - do tipo III, aqueles que visem o acesso e acomodação de veículos de carga com mais de 4 (quatro) toneladas;

IV - do tipo IV: aqueles que visem o acesso e acomodação de veículos de utilidade pública, assim considerados viaturas policiais, carros de bombeiro, ambulâncias, carros-fortes e veículos de coleta de resíduos de qualquer natureza.

**Parágrafo único.** Os acessos funcionais deverão ser adequados para receber os veículos de acordo com a finalidade de cada tipo descrito nos incisos deste artigo.

**Art. 22.** As dimensões mínimas das vagas de estacionamento exigidas serão:

I - vaga comum: 2,30m por 5,00m;

II - vaga de acesso funcional tipo I: 2,50m por 6,00m;



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

**LEI Nº 5.867/2014 – Fls.12**

III - vaga de acesso funcional tipo II: 2,50m por 7,00m;

IV - vaga de acesso funcional tipo III: 3,00m por 14,00m;

V - vaga de acesso funcional tipo IV: 3,00m por 6,00m;

### **Seção III**

#### **Dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego**

**Art. 23.** Para fins desta Lei, são considerados Usos Geradores de Interferência no Tráfego:

I - os usos com hora de pico do tráfego coincidente com o pico de tráfego geral;

II - os usos que utilizam veículos de grande porte com lentidão de manobra;

III - os usos que atraem grande circulação de automóveis.

**Art. 24.** Os Usos Geradores de Interferência no Tráfego serão considerados para as análises de estudos e relatórios exigidos na aprovação de projetos pela Administração Municipal.

### **Seção IV**

#### **Dos Usos e Atividades Geradores de Incômodo**

**Art. 25.** São considerados usos geradores de incômodo à vizinhança:

I - potenciais geradores de ruídos;

II - potenciais geradores de poluição atmosférica;

III - que envolvam riscos de segurança, danos à saúde e ao meio ambiente;



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.13

IV - potenciais geradores de resíduos líquidos e sólidos com exigências sanitárias;

V - potenciais geradores de vibração;

VI - potenciais geradores de radiação.

**Art. 26.** Os usos e atividades serão classificados segundo o grau de incomodidade em:

I - não incômodos: assim considerados aqueles que não excedam o Padrão Básico de Incomodidade estabelecido nesta Lei;

II - Incômodos do nível 1: assim considerados aqueles que ofereçam incomodidade de baixo impacto urbanístico e que possam se adequar ao padrão básico de incomodidade;

III - Incômodos do nível 2: assim considerados aqueles que ofereçam incomodidade de maior impacto urbanístico, mas que possam compatibilizar-se com o entorno imediato, através da adoção de medidas mitigadoras.

§ 1º O enquadramento dos usos e atividades em relação ao grau de incomodidade e medidas mitigadoras são disciplinados de acordo com as disposições constantes do ANEXO III- Quadro 3 desta Lei.

§ 2º As medidas mitigadoras de incomodidade previstas nesta Lei baseiam-se na legislação pertinente e nas normas técnicas atinentes, não isentando o empreendimento da aprovação pelo órgão estadual de saneamento ambiental, nas hipóteses em que esta for exigida.

**Art. 27.** Para fins de análise do grau de incomodidade deverão ser considerados e analisados os seguintes critérios:

I - poluição sonora, aplicável às atividades que apresentem conflitos de vizinhança pelo impacto sonoro que produzem aos estabelecimentos localizados no entorno próximo por utilizarem máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, trabalharem com animais ou concentrarem pessoas;



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.14

II - poluição atmosférica, aplicável aos estabelecimentos que utilizem combustíveis nos processos de produção ou que lancem materiais particulados inertes na atmosfera, acima do admissível no Município;

III - poluição por resíduos líquidos, aplicável aos estabelecimentos que produzem efluentes líquidos cujo lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos seja proibido ou ainda que poluam ou possam poluir o lençol freático;

IV - poluição por resíduos sólidos, aplicável aos estabelecimentos que produzem resíduos sólidos que ocasionem risco potencial ao meio ambiente ou à saúde pública;

V - vibração, aplicável aos estabelecimentos que utilizem máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensível nos limites da propriedade;

VI - periculosidade, aplicável às atividades que:

a) apresentem risco de danos ao meio ambiente ou à saúde em caso de acidente;

b) comercializem, utilizem ou estoquem materiais perigosos, compreendendo explosivos, GLP, inflamáveis e tóxicos, conforme normas técnicas que disciplinem o assunto.

§ 1º De acordo com a hipótese concreta, os usos e atividades poderão ser enquadrados em mais de um critério de incomodidade.

§ 2º Para fins de aplicação de medidas mitigadoras de incomodidade, considerar-se-á aquelas estabelecidas no ANEXO III- Quadro 3 desta Lei, de acordo com o respectivo grau de incomodidade.

**Art. 28.** Para a instalação de usos e atividades no Município, considerada a categoria de uso permitida, poderá ser exigida a adoção de medidas mitigadoras previstas nesta Lei e até mesmo na legislação estadual, visando à adequação ao Padrão Básico de Incomodidade.



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.15

§ 1º As atividades classificadas como incômodas do nível 1 e do nível 2 somente serão autorizadas após as adequações exigidas pelos órgãos públicos estaduais e municipais, inclusive no que se refere ao cumprimento das medidas mitigadoras.

§ 2º As atividades enquadradas como incômodas do nível 2, quando instaladas em área de uso predominantemente residencial, deverão se submeter à anuência para instalação na Macrozona de Destinação Urbana.

§ 3º Para fins de aplicação da anuência, prevista no § 2º, será utilizado sempre o critério mais restritivo.

**Art. 29.** O enquadramento das atividades incômodas será realizado através de informações sobre o empreendimento que deverão ser fornecidas pelo empreendedor através da Ficha de Informação (FIN), constante do ANEXO III- Quadro 5.

### CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO

**Art. 30.** A regulação da forma de ocupação do solo que objetiva o ordenamento construtivo exigido pelo Município, é definida nos seguintes parâmetros urbanísticos:

I - Taxa de Permeabilidade;

II - Coeficiente de Aproveitamento;

III - Recuo;

IV - Taxa de Ocupação;

V - Densidade.

**Art. 31.** A Taxa de Permeabilidade objetiva contribuir para a melhoria do sistema de drenagem urbana e melhoria do ambiente natural e construído, bem como para a temperatura e umidade do ar.



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.16

**Art. 32.** A área reservada, resultante da Taxa de Permeabilidade, deverá ser preenchida com solo natural; ou vegetação de pequeno, médio e grande porte; ou revestimentos permeáveis.

**Art. 33.** Poderá haver redução da Taxa de Permeabilidade no terreno se houver a utilização de dispositivo de retenção, previsto nos parâmetros urbanísticos específicos para cada Macrozona ou Zona Especial.

**§ 1º** Dispositivo de retenção é um sistema destinado à reserva de águas pluviais visando a absorção destas no próprio terreno.

**§ 2º** O dispositivo adotado deverá reter o mínimo de 10 l/m<sup>2</sup> com relação a área permeável reduzida.

**Art. 34.** O Coeficiente de Aproveitamento objetiva controlar a densidade construtiva do terreno, assim considerado o limite de edificação permitido para o lote, incluindo a possibilidade de verticalização, sendo aplicado de acordo com os seguintes critérios:

I - o Coeficiente de Aproveitamento Básico, referência para Macrozona de Destinação Urbana, Macrozona de Destinação Industrial e Zona Especial Central, fica estabelecido em 1,4 (um vírgula quatro), sendo que na Zona Especial da Várzea fica estabelecido em 0,8 (zero vírgula oito);

II - o Coeficiente de Aproveitamento Máximo com valor acima do básico poderá ser aplicado até o limite máximo de 4,0 (quatro), através da Outorga Onerosa do Direito de Construir, definido entre os artigos 64 a 67 da Lei Complementar n.º 49/03 (Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município) e suas alterações, na Macrozona de Destinação Urbana, nas Zonas de Adensamento Preferencial 1, 2A e 2B, e na Zona Especial Central.

**Art. 35.** Fica estabelecido que, para fins de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, não serão computadas:

I - as áreas destinadas a abrigo de equipamentos, casa de máquinas e reservatórios d'água;

**II - as áreas de estacionamentos e garagens;**





# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

**LEI Nº 5.867/2014 – Fls.17**

**Art. 36.** Os recuos laterais, fundo e frontal serão aplicados para as edificações com mais de 2 (dois) pavimentos e/ou altura superior a 8,00 metros, medidos a partir do perfil natural do terreno, ficando estabelecido o recuo resultante da seguinte fórmula, a partir do terceiro pavimento  $R = H / 6$ , com mínimo de 2 (dois) metros onde:

**I - R=** Recuo (metro);

**II - H=** Altura total da edificação (metro).

**§ 1º** Para efeito de cálculo da altura da edificação, não serão consideradas a caixa d'água e a casa de máquinas.

**§ 2º** A caixa d'água e a casa de máquinas quando executadas acima de 8m de altura junto a divisa deverão respeitar a fórmula descrita no *caput*.

**§ 3º** Também são considerados recuos as faixas não edificantes das vias relacionadas no Anexo II – Tabela 4.

**Art. 37.** A Taxa de Ocupação tem como objetivos limitar o impacto dos elementos construtivo no solo e preservar a qualidade sanitária das edificações; controlar, conjuntamente com outros parâmetros urbanísticos, a densidade de ocupação;

**Art. 38.** A Taxa de Ocupação e a Densidade para uso habitacional serão aplicadas conforme os parâmetros urbanísticos específicos para cada Macrozona ou Zona Especial.

**Art. 39.** O pavimento quando classificado como subsolo deverá atender apenas os parâmetros de taxa de permeabilidade e de recuo frontal.

**Art. 40.** Na aprovação de projetos de reforma ou adequação ou ampliação de construções licenciadas até a data de janeiro de 2005 não será exigido o atendimento a taxa de permeabilidade.



**LEI Nº 5.867/2014 – Fls.18**

## **CAPÍTULO IV DAS REGRAS ESPECÍFICAS DE USO E OCUPAÇÃO – Macrozonas e Zonas Especiais**

### **Seção I Da Macrozona de Destinação Urbana- MDU**

#### **Subseção I Zona de Adensamento Preferencial 1 – ZAP 1**

**Art. 41.** Na Zona de Adensamento Preferencial 1 são permitidos todos os usos conforme Anexo III – Quadro 1 e ocupações conforme Anexo II – Tabela 1, tendo os seguintes parâmetros específicos:

**§ 1º** A Taxa de Permeabilidade exigida será de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área do terreno;

**§ 2º** Poderá ser aplicado o sistema de retenção até o limite de 5% (cinco por cento) da área do terreno;

**§ 3º** A Taxa de Ocupação exigida será de, no máximo, 70% (setenta por cento) da área do terreno;

**§ 4º** A Densidade para o uso habitacional exigida será de, no máximo, 600 (seiscentos) habitantes por hectares;

#### **Subseção II Zona de Adensamento Preferencial 2A e 2B – ZAP 2A e ZAP 2B**

**Art. 42.** Na Zona de Adensamento Preferencial 2A e 2B são permitidos todos os usos conforme Anexo III – Quadro 1 e ocupações conforme Anexo II – Tabela 1, tendo os seguintes parâmetros específicos:

**§ 1º** A Taxa de Permeabilidade exigida será, para Zona de Adensamento Preferencial 2A de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área do terreno e para Zona de Adensamento Preferencial 2B de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do terreno.



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.19

§ 2º Poderá ser aplicado o sistema de retenção para Zona de Adensamento Preferencial 2A até o limite de 5% (cinco por cento) da área do terreno, para Zona de Adensamento Preferencial 2B até o limite de 10% (dez por cento) da área do terreno.

§ 3º A Taxa de Ocupação exigida será de, no máximo, 70% (setenta por cento) da área do terreno.

§ 4º A Densidade para o uso habitacional exigida será de, no máximo, 300 (trezentos) habitantes por hectares.

### **Subseção III** **Zona de Adensamento Controlado - ZAC**

**Art. 43.** Na Zona de Adensamento Controlado são permitidos todos os usos conforme Anexo III – Quadro 1 e ocupações conforme Anexo II – Tabela 1, tendo os seguintes parâmetros específicos:

§ 1º A Taxa de Permeabilidade exigida será de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do terreno.

§ 2º Poderá ser aplicado o sistema de retenção até o limite de 10% (dez por cento) da área do terreno.

§ 3º A Taxa de Ocupação exigida será de, no máximo, 70% (setenta por cento) da área do terreno;

§ 4º A Densidade para o uso habitacional exigida será de, no máximo, 100 (cem) habitantes por hectares.

### **Subseção IV** **Zona de Adensamento Restrito 1 – ZAR 1**

**Art. 44.** Na Zona de Adensamento Restrito 1 são permitidos todos os usos conforme Anexo III – Quadro 1 e ocupações conforme Anexo II – Tabela 1, tendo os seguintes parâmetros específicos:



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.20

§ 1º A Taxa de Permeabilidade exigida será de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área do terreno.

§ 2º Poderá ser aplicado o sistema de retenção até o limite de 30% (trinta por cento) da área do terreno.

§ 3º A Taxa de Ocupação exigida será de, no máximo, 40% (quarenta por cento) da área do terreno.

§ 4º A Densidade para o uso habitacional exigida será de, no máximo, 50 (cinquenta) habitantes por hectares.

**Art. 45.** Nas margens dos reservatórios de água do Rio Jaguari, na Zona de Adensamento Restrito 1, serão permitidas apenas as seguintes atividades:

I - pesca não predatória;

II - excursionismo, excetuando-se o “camping”;

III - natação;

IV - esportes náuticos;

V - outros esportes praticados ao ar livre, desde que não exijam instalações permanentes ou qualquer outro tipo de edificação.

**Parágrafo único.** Compreende-se margens dos reservatórios de água, citados no *caput* deste artigo, a faixa de 100m da cota de nível do mar de 625m do reservatório do Rio Jaguari.

**Art. 46.** Nas margens dos reservatórios de água do Rio Jaguari, dentro da Zona de Adensamento Restrito 1, são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos específicos:

I – Taxa de Permeabilidade de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento), sem a possibilidade de sistema de retenção;



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

**LEI Nº 5.867/2014 – Fls.21**

**II** – Coeficiente de Aproveitamento Básico de 0,80 (zero virgula oitenta), sem a possibilidade de utilizar outorga onerosa do direito de construir;

**III** – Recuos serão da forma descrita nesta lei;

**IV** – Taxa de Ocupação de, no máximo, 30% (trinta por cento);

**V** – Densidade de, no máximo, 50 (cinquenta) habitantes por hectares.

**Parágrafo único.** Nas margens dos reservatórios de água do Rio Jaguari, na Zona de Adensamento Restrito 1, a emissão da Licença Urbanística está condicionada a aprovação perante os órgãos ambientais.

## **Subseção V** **Zona de Adensamento Restrito 2 – ZAR 2**

**Art. 47.** Na Zona de Adensamento Restrito 2 são permitidos todos os usos conforme Anexo III – Quadro 1 e ocupações conforme Anexo II – Tabela 1, tendo os seguintes parâmetros específicos:

**§ 1º** A Taxa de Permeabilidade exigida será de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do terreno.

**§ 2º** Poderá ser aplicado o sistema de retenção até o limite de 10% (dez por cento) da área do terreno;

**§ 3º** A Taxa de Ocupação exigida será de, no máximo, 70% (setenta por cento) da área do terreno.

**§ 4º** A Densidade para o uso habitacional exigida será de, no máximo, 200 (duzentos) habitantes por hectares.

## **Subseção VI** **Das vias limítrofes nas Zonas de Adensamento, Zona Especial Central e Zona Especial de Várzea**



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.22

**Art. 48.** Os imóveis com frente para as vias limítrofes entre Zonas de Adensamento, Zona Especial Central e Zona Especial de Várzea, terão os parâmetros de ocupação e de urbanização referentes ao zoneamento menos restritivo.

### **Seção II** **Da Macrozona de Destinação Industrial - MDI**

**Art. 49.** Na Macrozona de Destinação Industrial são permitidos todos os usos conforme Anexo III – Quadro 1 e ocupações na forma descrita nesta lei e conforme Anexo II – Tabela 1, tendo os seguintes parâmetros específicos:

§ 1º A Taxa de Permeabilidade exigida será de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do terreno.

§ 2º Não poderá ser aplicado o sistema de retenção.

§ 3º A Taxa de Ocupação exigida será de, no máximo, 70% (setenta por cento) da área do terreno.

### **Subseção I** **Da atividade industrial na Macrozona de Destinação Industrial e Macrozona de Destinação Urbana**

**Art. 50.** A instalação de empreendimento industrial, na Macrozona de Destinação Urbana e na Macrozona de Destinação Industrial, fica condicionada ao “valor de complexidade de fonte de poluição – W”, constantes no Anexo III – Quadro 4.

§ 1º A classificação do valor de “W”, especificado no *caput* deste artigo, será baseada nas informações constantes na Ficha de Informação – FIN, Anexo III – Quadro 5.

§ 2º O erro, omissão ou falsidade das informações constantes da Ficha de Informação – FIN, acarretará a nulidade da classificação do valor de “W”, impedindo ou caçando a licença da atividade.

§ 3º Na Macrozona de Destinação Urbana será permitida atividade Industrial com valores de “W” até 3,0 (três).



**LEI Nº 5.867/2014 – Fls.23**

I - para as atividades que se enquadrarem em “W” superior a 3,0 (três), poderá ser permitida atividade industrial em Macrozona de Destinação Urbana, desde que o grau de periculosidade e/ou nocividade da atividade seja considerado baixo, mediante avaliação de relatório de análise de potencial de risco, regulamentado pela norma da CETESB, a ser apresentado pelo empreendedor;

II - o relatório de que trata o inciso I deste artigo deverá ser obrigatoriamente realizado por equipe multidisciplinar habilitada, sendo o proponente do projeto responsável por todas as despesas e custos. Esse relatório deve desenvolver, no mínimo, o diagnóstico ambiental da área de influência do projeto, a análise dos impactos ambientais, a definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos e a elaboração do programa de acompanhamento e monitoramento;

III - o relatório não dispensa, e é complementar as exigências dos órgãos competentes pelo licenciamento ambiental da atividade, ficando a certidão de uso de solo municipal definitiva condicionada a apresentação do relatório e das demais licenças exigíveis a cada espécie de atividade industrial, em norma própria Estadual e/ou Federal;

IV - caberá à Secretaria de Meio Ambiente avaliar o relatório de análise de potencial de risco e deliberar sobre a permissão de atividade nos termos do inciso I deste parágrafo, realizando, quando necessário, consulta ao Conselho Municipal de Meio Ambiente.

**Subseção II**  
**Das linhas limítrofes entre Macrozonas**

**Art. 51.** As ocupações com frente às vias com linhas limítrofes de Macrozona de Destinação Urbana e Macrozona de Destinação Industrial deverão seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo da Macrozona de Destinação Urbana.

**Art. 52.** Os terrenos em Macrozona de Destinação Rural ou Macrozona de Interesse Ambiental e que sejam limítrofes a Macrozona de Destinação Urbana ou Macrozona de Destinação Industrial poderão instalar atividades de uso não habitacional, seguindo os parâmetros da Macrozona de Destinação Urbana ou Macrozona de Destinação Industrial, condicionados a análise de impactos específicos pelo Grupo de Análise de Projetos (GAP).



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

**LEI Nº 5.867/2014 – Fls.24**

**Art. 53.** O Município exigirá a implantação de uma faixa de 50 (cinquenta) metros com cobertura vegetal arbórea de médio ou grande porte em toda a extensão limítrofe do empreendimento, nas seguintes hipóteses:

I - para implantação de empreendimentos de urbanização nas linhas limítrofes de indústrias já instaladas na Macrozona de Destinação Urbana anteriormente à publicação desta Lei;

II - para implantação de empreendimentos de urbanização nas linhas limítrofes entre a Macrozona de Destinação Urbana e a Macrozona de Destinação Industrial;

III - para instalação de empreendimentos de urbanização com fins industriais em área limítrofe à núcleos habitacionais já implantados antes da publicação desta Lei.

§ 1º Os parâmetros técnicos para a implantação da faixa de cobertura vegetal de que trata o *caput* deste artigo serão estabelecidos pelo Município.

§ 2º A faixa de cobertura vegetal arbórea a que se refere o *caput* deste artigo poderá ser considerada como área verde para fins de cumprimento da reserva de área pública.

§ 3º A obrigação de implantação da faixa arbórea, nos termos dos incisos II e III deste artigo, somente será exigida para aquele empreendedor que executar o empreendimento de urbanização na Macrozona de Destinação Industrial.

### **Seção III** **Da Macrozona de Destinação Rural - MDR**

**Art. 54.** A Macrozona de Destinação Rural compreende as porções do território destinadas a concentrar atividades agropecuárias, extrativas vegetais, agroindustriais e aquelas atividades compatíveis com a Lei Complementar n.º 49/03 (Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município) e suas alterações.





# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

## Palácio da Liberdade

### LEI Nº 5.867/2014 – Fls.25

**Parágrafo Único.** As agroindústrias que trata o *caput* deste artigo poderão se instalar na Macrozona de Destinação Rural condicionada ao “valor de complexidade de fonte de poluição – W”, da seguinte maneira:

I - será autorizado as agroindústrias com valores de “W” até 2,0 (dois).

II - as agroindústrias com valores de “W” acima de 2,0 (dois) até 3,0 (três) poderão se instalar mediante apresentação e aprovação do Estudo de Análise de Risco e do Estudo de Impacto de Vizinhança.

III - não serão autorizadas agroindústrias com valores de “W” acima de 3,0 (três).

#### **Seção IV** **Da Macrozona de Interesse Ambiental - MIA**

**Art. 55.** A Macrozona de Interesse Ambiental, de acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial, compreende as porções do território do Município destinadas à concentração de atividades de recreação, de lazer, de turismo e de extrativismo vegetal, de forma a conciliar a proteção dos bens naturais e culturais.

**Art. 56.** São objetivos da Macrozona de Interesse Ambiental, conforme o estabelecidos pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial:

I – combinar o desenvolvimento sócio-econômico com a preservação do patrimônio ambiental do Município para as presentes e futuras gerações;

II – garantir a qualidade ambiental e paisagística das margens e das águas dos reservatórios do Rio Jaguari e de Santa Branca, localizados respectivamente ao norte e ao sul do Município.

#### **Seção V** **Da Macrozona de Mineração - MM**

**Art. 57.** A Macrozona de Mineração compreende as porções do território nas quais possam ocorrer atividades de extração mineral.



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

**LEI Nº 5.867/2014 – Fls.26**

**Art. 58.** São objetivos da Macrozona de Mineração, conforme estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial:

- I - conservar o ambiente das várzeas e das áreas urbanizadas;
- II - manter a disponibilidade e a qualidade da água do Rio Paraíba do Sul;
- III - preservar a flora e a fauna;
- IV - promover o desenvolvimento sócio-econômico associado à preservação ambiental.

## **Seção VI** **Da Zona Especial Central - ZEC**

**Art. 59.** A Zona Especial Central, de acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial, caracteriza-se pela alta intensidade de uso e ocupação do solo, com morfologias consolidadas, apresentando elevado grau de atividades urbanas diversificadas e constituída pelo núcleo central do Município.

**Art. 60.** Na Zona Especial Central são permitidos todos os usos conforme Anexo III – Quadro 1 e ocupações conforme Anexo II – Tabela 1, tendo os seguintes parâmetros específicos:

**§ 1º** Não será exigida Taxa de Permeabilidade.

**§ 2º** A Taxa de Ocupação exigida será de, no máximo, 90% da área do terreno.

**§ 3º** A Densidade para o uso habitacional exigida será de, no máximo, 600 habitantes por hectares.

## **Seção VII** **Da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS**

**Art. 61.** A Zona Especial de Interesse Social é a porção do território do Município na qual é permitido, mediante um plano específico de urbanização, o



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.27

estabelecimento de um padrão urbanístico próprio para o assentamento, reconhecendo a diversidade de ocupações existentes na cidade.

§ 1º Através de lei específica poderão ser criadas outras Zonas Especiais de Interesse Social no território do Município, assegurada a participação popular na definição de sua localização e na forma de urbanização.

§ 2º Nos termos do *caput* deste artigo, institui-se a Zona Especial de Interesse Social como área na qual se deverá promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes no Município e consolidados, bem como o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social.

**Art. 62.** São objetivos da Zona Especial de Interesse Social:

- I - adequar a propriedade do solo a sua função social;
- II - garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais das propriedades, assegurando a preservação e conservação ambiental;
- III - estimular os proprietários de terrenos não ocupados e subutilizados a investir em programas Habitacionais de Interesse Social – HIS;
- IV - garantir a utilização dos espaços urbanos não ocupados e subutilizados, localizados no Município para programas habitacionais, de modo a ampliar o acesso a moradia da população de baixa renda;
- V - promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda;
- VI - possibilitar a correção de situações que coloquem em risco a vida humana decorrentes de ocupações em áreas de risco;
- VII - promover ações que possibilitem a recuperação ambiental de áreas degradadas;



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

**LEI Nº 5.867/2014 – Fls.28**

**VIII** - possibilitar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários.

**Art. 63.** Para o reconhecimento e instituição da ZEIS é necessário parecer técnico elaborado pelo órgão competente do Município que ateste:

**I** - na hipótese de ZEIS 1, a possibilidade de urbanização da área;

**II** - na hipótese de ZEIS 2 e 3, a possibilidade de urbanização e regularização fundiária da área.

**Parágrafo Único.** As definições de ZEIS 1, 2 e 3 são parte integrante do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município (Lei Complementar n.º 49/03 e alterações)

**Art. 64.** A urbanização e a regularização da ZEIS obedecerá as normas a serem estabelecidas por lei específica, de iniciativa exclusiva do Executivo Municipal, aplicando-se, no que couber, as condições de uso e ocupação do solo previstas nesta Lei.

## **Seção VIII** **Da Zona Especial de Cemitérios e Aterros Sanitários - ZECAS**

**Art. 65.** A Zona Especial de Cemitérios e Aterros Sanitários é a área do Município destinada à implantação de cemitérios e aterros sanitários, devendo observar as normas regulamentares pertinentes e as diretrizes e disposições definidas na Lei Complementar n.º 49/03 (Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município) e suas alterações.

**Parágrafo único.** Os parâmetros e índices para a ocupação do solo da Zona Especial de Cemitérios e Aterros Sanitários, bem como seu perímetro, serão regulamentados pelo Município por meio de lei específica.

**Art. 66.** A implantação de novos aterros sanitários somente será permitida em Zona de Adensamento Restrito 1 e seguindo os parâmetros de ocupação desta Zona de Adensamento.



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

LEI Nº 5.867/2014 – Fls.29

## Seção IX Da Zona Especial de Várzea - ZEV

**Art. 67.** Na Zona Especial da Várzea são permitidos todos os usos conforme Anexo III – Quadro 1 e ocupações conforme Anexo II – Tabela 1, tendo os seguintes parâmetros específicos:

§ 1º A Taxa de Permeabilidade exigida será de, no mínimo, 50% da área do terreno.

§ 2º A Taxa de Ocupação exigida será de, no máximo, 40% da área do terreno.

§ 3º A Densidade para o uso habitacional exigida será de, no máximo, 100 habitantes por hectares.

## CAPÍTULO V DA URBANIZAÇÃO

### Seção I Das disposições gerais

**Art. 68.** Considera-se urbanização toda atividade deliberada de beneficiamento ou rebeneficiamento do solo para fins urbanos, quer criando áreas urbanas novas pelo beneficiamento do solo ainda não urbanizado, quer modificando solo já urbanizado.

**Art. 69.** São formas de urbanização do solo:

I – parcelamento do solo em lotes destinados a edificações;

II – condomínio em unidades autônomas de terrenos;

III – remembramento.

**Art. 70.** São formas de parcelamento do solo:



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.30

I – desmembramento;

II – loteamento;

III – desdobro;

**Art. 71.** Na urbanização do solo:

I – É proibida a urbanização para fins de uso habitacional na Macrozona de Destinação Industrial;

II – É permitida a urbanização para fins industriais na Macrozona de Destinação Urbana e na Macrozona de Destinação Industrial, condicionada a incomodidade gerada pela atividade a ser implantada (fator W), conforme disposto nesta Lei;

**Parágrafo único.** A utilização do espaço inserido na Macrozona de Mineração dependerá das diretrizes estabelecidas no Plano de Recuperação Ambiental.

**Art. 72.** É proibida a urbanização do solo:

I - em glebas que apresentem mais da metade de sua área com declividade natural superior a 30% (trinta por cento);

II - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para o escoamento das águas ou proteção contra inundações;

III - em áreas circunscritas em até 500 (quinhentos) metros de aterros sanitários;

IV - em áreas com maciço arbóreo com remanescente de mata nativa ou o agrupamento de espécies arbóreas de grande porte

V - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos;



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.31

**VI** - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

**VII** - em áreas de preservação permanente nos termos da legislação federal, estadual e municipal.

**Art. 73.** Os projetos de loteamento destinados ao uso habitacional deverão garantir o uso multifuncional urbano, sob pena de não serem aprovados pelo Município.

**§ 1º** Os loteamentos fechados deverão locar os lotes para uso de comércio e serviço fora do perímetro de fechamento;

**§ 2º** A área para os lotes comerciais e de serviço, previsto no *caput* deste artigo, terão a proporção de 2% da área total dos lotes, com o mínimo de 01 (um) lote.

### Seção II

#### Da exigência de áreas públicas na urbanização do solo

**Art. 74.** Será considerado terreno urbanizado para fins desta Lei, lotes resultantes de processo de desmembramento ou desdobro dentro da Macrozona de Destinação Urbana e da Macrozona de Destinação Industrial com área não superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e que possua infraestrutura básica.

**Parágrafo único.** Será considerado infraestrutura básica, citada no *caput*, o terreno que possuir dois dos seguintes melhoramentos:

**I** - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

**II** - abastecimento de água;

**III** - sistema de esgotos sanitários;

**IV** - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.32

**V** - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

**Art. 75.** Para todas as formas de urbanização no Município, inclusive as realizadas em terrenos com área igual ou inferior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), será exigida a Compensação Urbana nos termos do Plano Diretor e de lei específica a ser editada pelo poder executivo municipal.

**Art. 76.** A urbanização do solo, sob a forma de loteamento ou desmembramento, na Macrozona de Destinação Urbana e Zonas Especiais em terrenos com área igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) deverá reservar áreas públicas, destinadas à implantação de:

**I** – área verde, no percentual de 5% (cinco por cento);

**II** – área de lazer, no percentual de 5% (cinco por cento);

**III** – área institucional, no percentual de 5% (cinco por cento).

**Art. 77.** A urbanização do solo, sob a forma de condomínios localizados na Macrozona de Destinação Urbana e Zonas Especiais, deverá reservar áreas públicas com os seguintes parâmetros:

**I** - Para condomínios entre 10.000m<sup>2</sup> até 20.000m<sup>2</sup> será exigida a área institucional, no percentual de 5% (cinco por cento) que deverá ser reservado no próprio terreno, fora do perímetro de fechamento;

**II** - Para condomínios acima de 20.000m<sup>2</sup> até 40.000m<sup>2</sup> serão exigidos:

**a)** área institucional, no percentual de 5% (cinco por cento).

**b)** área de lazer, no percentual de 5% (cinco por cento).

**c)** área verde, no percentual de 5% (cinco por cento), que deverá ser reservado no próprio terreno;





# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.33

III - Para condomínios acima de 40.000m<sup>2</sup> até 200.000m<sup>2</sup> deverão reservar áreas públicas no próprio terreno, sendo:

a) área institucional, no percentual de 5% (cinco por cento).

b) área de lazer, no percentual de 5% (cinco por cento);

c) área verde, no percentual de 5% (cinco por cento);

**Parágrafo único.** As áreas a serem reservadas conforme as alíneas a) e b) do inciso II deste artigo poderão ser reservadas no próprio terreno ou ter seu valor correspondente depositado em Fundo específico, cujos **recursos devem ser especificamente direcionados para usos institucionais ou de lazer**, de acordo com análise feita pelo Poder Executivo Municipal, considerando os parâmetros de demanda de equipamento, demanda de áreas públicas, de adensamento populacional existente e proposto, interesse público, dentre outros.

**Art. 78.** A urbanização do solo sob a forma de loteamento, desmembramento ou condomínio em áreas localizadas na Macrozona de Destinação Industrial em terrenos com área igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), deverá ser reservadas áreas públicas destinadas à implantação de:

I – área institucional, no percentual de 5% (cinco por cento).

II – área de lazer, no percentual de 5% (cinco por cento).

III – área verde, no percentual de 5% (cinco por cento), que deverá ser reservado no próprio terreno;

**Parágrafo único.** As áreas a serem reservadas conforme os incisos I e II deste artigo poderão ser reservadas dentro da área urbana do município ou ter seu valor correspondente depositado em Fundo específico, cujos **recursos devem ser especificamente direcionados para usos institucionais ou de lazer** de acordo com análise feita pelo Poder Executivo Municipal, considerando os parâmetros de demanda de equipamento, demanda de áreas públicas, de adensamento populacional existente e proposto, interesse público, dentre outros.



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

## Palácio da Liberdade

### LEI Nº 5.867/2014 – Fls.34

**Art. 79.** As áreas públicas a serem reservadas na forma descrita nesta Lei deverão ter as seguintes características:

§ 1º Área mínima de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) para cada área verde, área de lazer e área institucional, e permitir a inscrição de um círculo com raio de 10 metros;

§ 2º Na hipótese da área institucional reservada ser inferior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), a mesma deverá concentrar-se em uma única porção, de forma a permitir a implantação de equipamentos comunitários;

§ 3º As áreas institucionais reservadas não poderão ter declividade acima de 5% (cinco por cento), admitindo-se terraplanagem com os tratamentos de taludes e contenção, a serem executados sob a responsabilidade do empreendedor;

§ 4º As áreas de lazer reservadas não poderão ter declividade acima de 10% (dez por cento), admitindo-se terraplanagem com os tratamentos de taludes e contenção, a serem executados sob a responsabilidade do empreendedor;

§ 5º Não serão consideradas áreas públicas as áreas que integrem o sistema viário e as áreas reservadas para instalação de infra-estrutura.

§ 6º A área institucional não poderá ter frente única para uma via classificada como local e sem saída (que não interligue outras vias).

**Art. 80.** As áreas públicas a serem reservadas nos termos desta Lei poderão ser distribuídas em outros locais, até a proporção de 50 % (cinquenta por cento), em função da carência em outras localidades do Município, comprovada pelo órgão responsável, na forma de reserva de área ou de equipamento das áreas existentes, desde que preenchidos os seguintes requisitos:

I - a Unidade de Planejamento em que se localizar o empreendimento deverá contar com equipamentos comunitários suficientes para atender o adensamento demográfico provocado;

II - a área deverá ser de valor equivalente àquela a que pretende substituir;



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

## Palácio da Liberdade

### LEI Nº 5.867/2014 – Fls.35

III - a área deverá estar situada em Unidade de Planejamento carente de equipamentos comunitários.

§ 1º. A carência de que trata o *caput* deste artigo se refere à área na qual será destinada as reservas de área pública.

§ 2º As áreas públicas distribuídas em outros locais não se aplicam a loteamentos. Nestes as áreas públicas deverão estar na área a ser parcelada.

**Art. 81.** O Município fica autorizado a receber, como antecipação de doação, áreas nos termos dos artigos 75, 76, 77 e 78, cuja metragem será deduzida do total das áreas exigidas na Lei vigente à época.

§1º A doação prevista no *caput* será deduzida na eventual aprovação dos projetos a serem implantados na área remanescente do imóveis em nome dos atuais proprietários ou dos seus sucessores a qualquer título, até o limite estabelecido nesta Lei.

§2º Para os casos de doação de áreas menores do que os percentuais exigidos na Lei vigente à época da aprovação, os proprietários deverão complementar estes percentuais até o máximo exigido nesta Lei.

**Art. 82.** Todo loteamento habitacional é obrigado a transferir à entidade pública municipal responsável pela política habitacional do Município o percentual de 2% (dois por cento) da área dos lotes ou valor equivalente conforme previsto na Lei nº 4.796/04, para fins de implantação de programas habitacionais de interesse social.

### Seção III

#### Do sistema viário na urbanização do solo

**Art. 83.** O sistema viário dos parcelamentos do solo deverá, observando-se as categorias estabelecidas pelo Plano Viário Funcional Básico previsto na Lei Complementar n.º 49/03 (Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí) e suas alterações, articular-se com as vias oficiais contíguas e observar as normas de hierarquização do sistema viário.



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.36

**Art. 84.** A distância máxima entre o lote e uma via classificada como estrutural do tipo II será de 420 (quatrocentos e vinte) metros, medidos ao longo das vias projetadas.

**Parágrafo único.** Os Loteamentos fechados estarão isentos da exigência estabelecida no *caput* deste do artigo.

**Art. 85.** As dimensões das vias públicas e dos passeios encontram-se especificadas conforme a classificação viária disciplinada no Plano Diretor de Ordenamento Territorial, constante do Anexo II – Tabela 3 da seguinte forma:

**I** – para a via estrutural I será exigida uma largura mínima de 31m (trinta e um metros), sendo que esta deverá ter dois passeios com 3 m (três metros) cada; um canteiro central de 4m (quatro metros) e no mínimo três pistas de rolagem de cada lado do canteiro central,

**II** – para a via estrutural II será exigida uma largura mínima de 24m (vinte e quatro metros), sendo que esta deverá ter dois passeios com 3 m (três metros) cada; um canteiro central de 4m (quatro metros) e no mínimo duas pistas de rolagem de cada lado do canteiro central;

**III** – para a via coletora será exigida uma largura mínima de 19m (dezenove metros), sendo que esta deverá ter no mínimo quatro pista de rolagem e dois passeios com 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) cada.

**IV** – para a via local será exigida uma largura mínima de 11m (onze metros), sendo que esta deverá ter no mínimo duas pista de rolagem e dois passeios com 2m (dois metros) cada.

**Parágrafo único.** Todos os planos de loteamentos deverão prever a mobilidade de veículos e pedestres, com uma hierarquização do sistema viário.

**Art. 86.** A implantação do sistema viário deverá seguir os parâmetros definidos no Anexo II – Tabela 3, como também as determinações das diretrizes constantes dos planos de urbanização do solo.



**LEI Nº 5.867/2014 – Fls.37**

**Art. 87.** A face de quadra não poderá exceder 200 (duzentos) metros de extensão.

**Parágrafo único.** Nos projetos de implantação de áreas verdes e parques públicos, a face de quadra poderá exceder o limite estabelecido no *caput*, desde que garantida a acessibilidade.

**Art. 88.** Deverá ser garantida a mobilidade de portadores de necessidades especiais em todas as vias e áreas públicas.

**Seção IV**  
**Dos requisitos de infraestrutura**

**Art. 89.** São requisitos de infraestrutura nos projetos de urbanização sob a forma de loteamento, loteamento fechado e no que couber para o desmembramento:

**I** - abertura de vias de circulação;

**II** - demarcação das quadras, lotes e áreas públicas com marcos de concreto, de formato prismático, inclusive a obrigação de fixação de marcos referencias no loteamento, em locais protegido, visando a conferência da implantação;

**III** - sistema de abastecimento de água potável, bem como pontos para instalação de hidrantes, de acordo com projeto aprovado pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE de Jacareí;

**IV** - sistema de coleta, afastamento e tratamento de esgoto, de acordo com projeto dentro das normas vigentes, devidamente aprovado pelo SAAE;

**V** - guias, sarjetas, pavimentação e sinalização viária vertical e horizontal em todas as vias;

**VI** - rede de energia elétrica para distribuição domiciliar e instalação da iluminação pública completa, inclusive com fornecimento de braços, luminárias, lâmpadas e complementos de acordo com as exigências da concessionária local de energia elétrica;



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

## Palácio da Liberdade

### LEI Nº 5.867/2014 – Fls.38

**VII** - sistema de drenagem de águas pluviais de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Município;

**VIII** - arborização do viário e da área verde e plantio nas Áreas de Preservação Permanente de acordo com a legislação pertinente;

**IX** - gramar a área de lazer com espécies gramíneas a serem estabelecidas pelo órgão competente do Executivo Municipal.

**X** – abertura de ciclovias, quando necessário, para garantir o percurso interligado às ciclovias existentes e às projetadas, conforme diretrizes estabelecidas pelo Plano Cicloviário Municipal;

**XI** – rebaixamento das calçadas, nos termos das normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 1º O disposto no inciso X será exigido para os loteamentos cujos projetos forem aprovados após entrada em vigor do Plano Cicloviário Municipal.

§ 2º Em loteamento fechado, será obrigatória a destinação de área acondicionamento e coleta de resíduos sólidos domiciliares em dimensão compatível com a estimativa de resíduos a serem gerados.

### Seção V

#### Das garantias para os projetos de urbanização do solo em loteamentos e desmembramentos

**Art. 90.** Será exigida garantia do empreendedor para a execução das obras de infraestrutura, podendo este optar entre qualquer uma das seguintes modalidades:

I - seguro garantia;

II - fiança bancária;

III - caução hipotecária.

§ 1º A garantia oferecida deverá ser igual ou superior ao valor orçado no cronograma físico-financeiro de execução da infraestrutura.



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.39

§ 2º As garantias a serem apresentadas na modalidade estabelecida no inciso I deste artigo deverá ser equivalente a 100% do valor apurado para infraestrutura a serem executadas.

§ 3º As garantias a serem apresentadas na modalidade estabelecida no inciso II deste artigo deverá ser equivalente a 110% do valor apurado para infraestrutura a serem executadas.

§ 4º As garantias a serem apresentadas na modalidade estabelecida no inciso III deste artigo deverá ser equivalente a 120% do valor apurado para infraestrutura a serem executadas e não poderá ser caucionada a área objeto do loteamento ou desmembramento.

§ 5º A forma de cálculo das obras de infraestrutura será baseada em valores e índices aplicados pela Prefeitura para a contratação de obras públicas equivalentes no Município.

**Art. 91.** A apresentação do instrumento de garantia de execução da infraestrutura pelo empreendedor é requisito prévio indispensável para a expedição da licença urbanística, salvo na hipótese prevista no inciso III do artigo 88 desta Lei, quando o compromisso será firmado após o registro do loteamento.

§ 1º Fica liberada a comercialização do loteamento ou desmembramento, após o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º Fica liberada para construção nos lotes resultantes do parcelamento do solo, através do Termo de Verificação de Obras - Construção (TVO – Construção), após a devida conclusão e aceite pela municipalidade das seguintes obras:

I - terraplenagem;

II - abertura do sistema viário e

III - demarcação dos lotes e áreas publica com marcos de concreto;



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.40

**IV** - sistema de coleta, afastamento e tratamento de esgoto;

**V** - sistema de abastecimento de água potável;

**VI** - rede elétrica de distribuição domiciliar;

**VII** - drenagem, guias e sarjetas e todos equipamentos.

**§ 3º** Somente será emitido o Termo de Verificação de Obras - Final (TVO – Final), após o término das obras descritas nos § 1º deste artigo, bem como após a conclusão e aceite pela municipalidade das seguintes obras:

**I** - pavimentação viária com a devida sinalização horizontal e vertical;

**II** - instalação de iluminação pública;

**III** - arborização viária, revegetação das áreas verdes, plantio nas Áreas de Preservação Permanente e grama no sistema de lazer.

**§ 4º** Fixa-se o prazo máximo de 4 (quatro) anos, para a completa execução de todas as obras obrigatórias de infra-estrutura, contados a partir do registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis local.

**§ 5º** Aos loteamentos aprovados antes da promulgação desta Lei, se enquadram nas mesmas exigências descritas neste artigo, desde que não sejam constatados atrasos nos cronogramas aprovados, notificações por partes dos órgãos públicos e ações judiciais em curso.

**§ 6º** O empreendedor do loteamento garantirá as obras executadas na forma do artigo 618 do Código Civil Brasileiro.

**Art. 92.** A liberação da garantia ao empreendedor somente ocorrerá depois que as obras de infraestrutura forem devidamente vistoriadas pelos órgãos municipais competentes e aceitas pelo Município.

**§ 1º** Fica assegurada a liberação proporcional das garantias oferecidas pelo empreendedor, de acordo com a evolução e execução parcial de cada obra,





# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

## Palácio da Liberdade

### LEI Nº 5.867/2014 – Fls.41

desde que devidamente vistoriadas pelos órgãos municipais competentes e aceitas pelo Município.

**§ 2º** O empreendedor deve garantir a perfeita manutenção e conservação das obras previamente liberadas até a emissão do Termo de Verificação de Obra - Final (TVO – Final).

**Art. 93.** Findo o prazo fixado no cronograma físico-financeiro, o Município providenciará a realização das obras não executadas ou não concluídas, promovendo o levantamento das importâncias despendidas e atualizadas monetariamente para a execução das garantias oferecidas.

#### **Seção VI** **Da aprovação dos projetos por etapas**

**Art. 94.** Os projetos de urbanização sob a forma de loteamento e loteamento fechado poderão prever a execução por etapas, considerando-se, neste caso, cada etapa como um empreendimento autônomo, sendo que todas as etapas deverão ser executadas no prazo máximo de 4 (quatro) anos.

**Parágrafo único.** Não será admitida etapa, nos termos do caput deste artigo, com metragem inferior a 100.000m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados).

**Art. 95.** Os projetos de urbanização sob a forma de loteamento e loteamento fechado em etapas também deverão cumprir as garantias para a execução das obras de infra-estrutura, nos termos do artigo 87 desta Lei, a fim de assegurar sua viabilidade.

#### **Seção VII** **Dos loteamentos fechados**

**Art. 96.** Para os fins desta Lei, conceitua-se loteamento fechado aquele que seja cercado ou murado no todo do seu perímetro.

**Art. 97.** Todas as áreas públicas de lazer, área verde e as vias de circulação obrigatoriamente compreendidas no perímetro interno do loteamento fechado serão objeto de concessão de uso.



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.42

**Art. 98.** A concessão de uso das áreas públicas de lazer, área verde e as vias de circulação serão por tempo indeterminado, sendo passível de revogação a qualquer tempo a juízo da Administração Municipal, sem direito a qualquer espécie de ressarcimento.

**Art. 99.** Para fins de aprovação de projeto de loteamento fechado a ser implantado não poderão ser incluídas em seu perímetro fechado vias estruturais e coletoras que interliguem 2 (duas) vias do viário existente.

**Art. 100.** As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá concessão de uso, nos termos previstos na Legislação Federal, serão definidas por ocasião da aprovação do projeto do loteamento a ser implantado devendo situar-se fora do perímetro fechado.

**Art. 101.** O perímetro máximo do loteamento fechado obedecerá às considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, observados os limites das diretrizes estabelecidas pela Lei Complementar n.º 49/03 e suas alterações, será em função das zonas de adensamento, conforme definido abaixo e atenderá a condição estabelecida abaixo quanto ao perímetro máximo de fechamento:

Zona de Adensamento	Área máxima do perímetro fechado
ZAP1	200.000,00 m <sup>2</sup>
ZAP 2	240.000,00 m <sup>2</sup>
ZAC	300.000,00 m <sup>2</sup>
ZAR1	400.000,00 m <sup>2</sup>
ZAR2	600.000,00m <sup>2</sup>

**§ 1º** No ato da solicitação do pedido de diretrizes, na hipótese de loteamento fechado a ser implantado, deverá ser especificada a intenção do fechamento.

**§ 2º** As áreas fechadas situadas junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 4 (quatro) metros, a partir da guia, sendo que a manutenção será a cargo da Entidade Representativa dos Proprietários.

**Art. 102.** A concessão de uso das áreas públicas e das vias de circulação somente será outorgada a entidade representativa dos proprietários dos imóveis



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

## Palácio da Liberdade

### LEI Nº 5.867/2014 – Fls.43

compreendidos no perímetro interno do loteamento fechado, constituída sob a forma de pessoa jurídica, responsável pela administração das áreas internas, com explícita definição dessa responsabilidade.

**§ 1º** A oficialização da concessão de uso dar-se-á por meio de Decreto de concessão de uso devendo conter todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos outorgados, bem como a necessidade de autorização específica da Administração Municipal para qualquer outra utilização dessas áreas.

**§ 2º** A concessão de uso outorgada será registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula de registro do loteamento, no prazo de trinta dias a contar da notificação do fechamento.

**§ 3º** O prazo para a entidade representativa dos proprietários dos imóveis requererem o fechamento total do loteamento será de 180 (cento e oitenta) dias a contar da emissão do TVO – Final do loteamento.

**§ 4º** Os loteamentos fechados sem a devida concessão de uso das áreas públicas, que encontram-se irregulares na data da publicação desta lei, deverão enquadrar-se nos termos de suas exigências.

**§ 5º** Os loteamentos que se enquadrarem no §4º deste artigo disporão do prazo de 180 (cento e oitenta) dias para sua regularização.

**§ 6º** Os loteamentos abertos já implantados poderão, a partir da publicação desta Lei, requerer seu fechamento total ou parcial, cumpridas as seguintes exigências:

**a)** constituir-se-á condomínio, sob a forma de pessoa jurídica, que ficará responsável pela administração das áreas internas, com explícita definição das devidas responsabilidades, especialmente no que diz respeito à coleta de resíduos sólidos, varrição, manutenção e sinalização viária, segurança patrimonial e pessoal, capina, limpeza e outros dispêndios relativos a serviços e manutenções restritos ao condomínio;

**b)** preservando-se o direito adquirido, haverá necessidade de anuência de 100% (cem por cento) dos legítimos proprietários da via ou loteamento, em caso de fechamento parcial ou total, respectivamente;

**c)** caso haja áreas públicas dotadas de equipamentos públicos utilizadas pela coletividade, o Poder Público Municipal providenciará o devido laudo de



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.44

avaliação da área em questão, para a necessária proposta de compensação, a qual dependerá de prévia autorização do Executivo, lavrado em termo próprio;

**d)** em caso de desistência ou reversão do fechamento total ou parcial, as áreas públicas voltarão a seu estado “a quo”.

**Art. 103.** Todos os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas objeto da concessão serão de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, principalmente:

**I** - os serviços de manutenção e poda de árvores e arborização;

**II** - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

**III** - a coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria onde houver coleta pública de resíduos sólidos;

**IV** - limpeza e conservação das vias públicas;

**V** - prevenção de sinistros;

**VI** - manutenção e conservação da rede de iluminação pública, bem como o pagamento da conta de iluminação pública, oriunda da área concedida como fechada;

**VII** - sistema de abastecimento de água potável, coleta, afastamento e tratamento de esgotos, ficando a critério do órgão responsável a dispensa de manutenção quanto aos sistemas citados.

**VIII** - outros serviços que se fizerem necessários.

**§ 1º** A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população nos limites do loteamento fechado.

**§ 2º** A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção pela entidade representativa dos proprietários, nos termos deste artigo, não isenta os mesmos do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.45

§ 3º A entidade representativa dos proprietários, a fim de dar cumprimento às obrigações dispostas neste artigo, poderá firmar, sob sua inteira responsabilidade, convênios ou contratos com órgãos públicos ou entidades privadas.

**Art. 104.** Caberá à Administração Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos outorgados nos termos desta Lei

**Art. 105.** Na hipótese de descumprimento das obrigações de manutenção e conservação ou desvirtuamento da utilização dos bens públicos concedidos pela entidade representativa dos proprietários, a Administração Municipal revogará a concessão e assumirá a total responsabilidade pelos bens públicos.

**Parágrafo único.** Na hipótese da Administração Municipal determinar a remoção de benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, sob pena de ressarcimento de custos, caso não executados no prazo concedido.

**Art. 106.** A entidade representativa dos proprietários poderá controlar o acesso à área fechada do loteamento, responsabilizando-se pelas despesas decorrentes, incluindo sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação.

**Art. 107.** As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas nesta Lei.

**Art. 108.** Após a publicação do decreto de outorga da concessão de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representativa dos proprietários, enquanto perdurar a citada concessão de uso.

**Parágrafo único.** Os contratos padrão de compromisso de compra e venda e as escrituras de compra e venda dos lotes compreendidos no perímetro fechado do loteamento, deverão prever expressamente a obrigação do adquirente em contribuir para a manutenção das vias, logradouros, espaços livres e todos os bens públicos objetos de concessão de uso.



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

## Palácio da Liberdade

**LEI Nº 5.867/2014 – Fls.46**

**Art. 109.** Na hipótese de descaracterização do loteamento fechado, através da abertura ao uso público das áreas objeto da concessão de uso, as mesmas reintegrarão o sistema viário e de lazer do Município, assim como as benfeitorias executadas, sem que assista à entidade representativa dos proprietários qualquer direito a indenização.

**Parágrafo único.** Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a concessão de uso segundo esta Lei, não caberá à entidade representativa dos proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

### **Seção VIII**

#### **Dos condomínios**

**Art. 110.** É permitida a urbanização do solo sob a forma de condomínio em unidades autônomas de terreno, em todas as zonas de adensamento das Macrozonas de Destinação Urbana e Industrial, respeitados os limites de densidade para uso habitacional.

**Parágrafo único.** Considera-se unidade autônoma de terreno a fração ideal resultante do aproveitamento condominial do espaço do empreendimento.

**Art. 111.** A gleba objeto de urbanização do solo, nos termos do artigo 108 desta Lei, deverá encerrar uma área inferior a 200.000 m<sup>2</sup> (duzentos mil metros quadrados), permitindo a inscrição de um círculo cujo raio seja obtido pela seguinte fórmula:

$$R = \sqrt{\frac{0,30 \cdot A}{\pi}}$$

**Parágrafo único.** Na fórmula constante do caput deste artigo, R é o raio, A é a área da gleba e  $\pi$  é a constante 3,14159.

**Art. 112.** A instalação de condomínio em unidades autônomas de terreno em áreas contíguas será permitida, somente após análise técnica da necessidade de estarem separadas por vias públicas, a ser implantada pelo empreendedor.



**LEI Nº 5.867/2014 – Fls.47**

**Art. 113.** As áreas públicas a serem exigidas para condomínios deverão ser na forma descrita nesta Lei

**Seção IX**  
**Dos parâmetros para a urbanização do solo**

**Art. 114.** São permitidos projetos de urbanização do solo na Zona de Adensamento Preferencial 1 – ZAP1 desde que a área mínima do lote, estabelecida em razão de sua declividade, esteja de acordo com o seguinte padrão:

I - declividade até 20% (vinte por cento): área mínima de 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);

II - declividade superior a 20% (vinte por cento) e igual ou inferior a 30% (trinta por cento): área mínima de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);

**Art. 115.** São permitidos projetos de urbanização do solo sob a forma de parcelamento na Zona de Adensamento Preferencial 2A e 2B – ZAP2A e ZAP2B desde que a área mínima do lote, estabelecida em razão de sua declividade, esteja de acordo com o seguinte padrão:

I - declividade até 20% (vinte por cento): área mínima de 225m<sup>2</sup> (duzentos e vinte e cinco metros quadrados);

II - declividade superior a 20% (vinte por cento) e igual ou inferior a 30% (trinta por cento): área mínima de 450m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);

**Art. 116.** São permitidos projetos de urbanização do solo sob a forma de parcelamento na Zona de Adensamento Controlado – ZAC e na Zona de Adensamento Restrito 1 – ZAR1 desde que a área mínima do lote, estabelecida em razão de sua declividade, seja de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) para declividade até 30%.



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.48

**Art. 117.** São permitidos projetos de urbanização do solo sob a forma de parcelamento na Zona de Adensamento Restrito 2 – ZAR2 desde que a área mínima do lote, estabelecida em razão de sua declividade, esteja de acordo com o seguinte padrão:

I - declividade até 20% (vinte por cento): área mínima de 450m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);

II - declividade superior a 20% (vinte por cento) e igual ou inferior a 30% (trinta por cento): área mínima de 900m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados);

**Art. 118.** São permitidos projetos de urbanização do solo sob a forma de parcelamento na Macrozona de Destinação Industrial – MDI sendo que a área mínima do lote, estabelecida em razão de sua declividade, será uma área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) para declividade até 30%.

**Art. 119.** São permitidos projetos de urbanização do solo na Zona Especial Central – ZEC desde que a área mínima do lote, estabelecida em razão de sua declividade, esteja de acordo com o seguinte padrão:

I - declividade até 20% (vinte por cento): área mínima de 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);

II - declividade superior a 20% (vinte por cento) e igual ou inferior a 30% (trinta por cento): área mínima de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);

**Art. 120.** Na Zona Especial da Várzea – ZEV deverão ser observados os seguintes critérios:

I - não será permitida a urbanização quando a área for constituída por solo turfoso ou hidromórfico;

II - o parcelamento do solo será permitido somente e mediante prévio Estudo Geológico e Ambiental;

III - o sistema viário do parcelamento deverá articular-se com as vias públicas adjacentes;





**LEI Nº 5.867/2014 – Fls.49**

**IV** - o sistema viário do parcelamento deverá articular-se com as vias públicas adjacentes, sendo que a largura máxima das vias é de 15m (quinze metros) com 3m (três metros) de calçada e 9m (nove metros) de leito carroçável, com exceção das vias estruturais propostas no plano viário funcional básico;

**V** - a pavimentação deverá contemplar soluções que visem manter a permeabilidade do solo;

**Parágrafo único.** O Executivo Municipal definirá o conteúdo para o Estudo Geológico e Ambiental de que trata o inciso II deste artigo por meio de Decreto.

**Seção X**  
**Da certidão de diretrizes para fins de urbanização**

**Art. 121.** A Certidão de Diretrizes para fins de urbanização do solo sob a forma de parcelamento e condomínio, a ser expedida pelo Município, constitui requisito essencial para a urbanização do solo, precedendo a emissão da autorização para execução do projeto.

**Parágrafo Único.** O disposto no *caput* deste artigo não se aplica a urbanização do solo sob a forma de condomínio com área de terreno até 1.000m<sup>2</sup>.

**Art. 122.** A Certidão de Diretrizes deverá conter as seguintes informações:

**I** - dimensão e localização das reservas de áreas públicas;

**II** - sistema viário principal;

**III** - sistema de saneamento;

**IV** - sistema de drenagem;

**V** - diretrizes de uso, ocupação e urbanização do solo;



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

**LEI Nº 5.867/2014 – Fls.50**

**VI - diretrizes ambientais.**

**VII - diretrizes de Iluminação Pública;**

**VIII - diretrizes de sinalização viária vertical e horizontal.**

**§ 1º** As diretrizes referentes aos incisos II, III e IV serão orientadas por planos complementares, previstos nos artigos 150 e 151 da Lei Complementar n.º 49/03 e suas alterações.

**§ 2º** A expedição da Certidão de Diretrizes para fins de urbanização não poderá exceder o prazo de 60 (sessenta) dias para emissão, podendo este ser suspenso, no entanto, quando constatada existência de deficiências sanáveis.

**§ 3º** Depois de saneadas pelo loteador as deficiências sanáveis às quais se refere o § 2º deste artigo desta Lei, o prazo para expedição da Certidão de Diretrizes continuará a contar, não podendo entretanto, exceder o prazo de 60 (sessenta) dias.

**§ 4º** Conforme prévia análise do projeto pelo órgão municipal competente, a Certidão de Diretrizes para fins de urbanização é válida por no máximo dois anos, proibida a prorrogação.

**§ 5º** As diretrizes de saneamento água e esgoto deverão ser requeridas junto ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE.

**§ 6º** A não manifestação do interessado as exigências estabelecidas através de “comunique-se”, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, caracterizará a falta de interesse no processo, sendo o mesmo cancelado e arquivado.

**Art. 123.** Os documentos necessários para a solicitação de Certidão de Diretrizes para os planos de urbanização do solo serão:

**I - título de propriedade de área;**



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.51

II - certidão negativa de todos os tributos passíveis de incidirem sobre a área;

III - levantamento topográfico planialtimétrico cadastral da gleba, em escala 1:1000 (um por mil) ou 1:2000 (um por dois mil), na forma de arquivo digital;

§1º O levantamento planialtimétrico deverá, obrigatoriamente, estar atrelado às coordenadas UTM (SAD 69), devendo ser amarradas através de no mínimo 2 (dois) marcos geodésicos do Município.

§ 2º O formato da documentação a ser fornecido nos termos descritos no inciso III deste artigo deverá seguir os parâmetros da NBR 13.133/1994.

### Seção XI Dos desmembramentos e desdobros

**Art. 124.** Não serão admitidos desmembramentos ou desdobros que resultem em lotes com área inferior aos mínimos estabelecidos para cada zona de adensamento e obedecendo as declividades previstas na Lei Complementar nº 49/2003 e suas alterações.

§ 1º As disposições contidas no *caput* deste artigo não se aplicam:

I - à Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

II- às hipóteses de regularização de construções irregulares, conforme previsto no artigo 153 da Lei Complementar n.º 49/2003 (Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí) e suas alterações.

§ 2º Nenhum lote poderá ter profundidade superior a 3 (três) vezes a largura da testada.

§ 3º Nos loteamentos ou desmembramentos aprovados anteriormente a Lei nº 4.440 de 20 de março de 2001, será permitido o desdobro desde que:



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.52

I- não produza lote inferior a 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada não inferior a 5 (cinco) metros.

II- não contenham restrições urbanísticas arquivadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis, que vedam a sua divisibilidade;

III- possuir dois dos seguintes melhoramentos:

a) meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

b) abastecimento de água;

c) sistema de esgotos sanitários;

d) rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

e) escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 4º Lotes faticamente ocupados por duas edificações regularizadas até a promulgação desta Lei será passível de desdobro, desde que atendam as condições mínimas estabelecidas no § 3º deste artigo, com exceção do inciso II.

### Seção XII

#### Da aprovação dos planos de urbanização do solo e execução de obras

**Art. 125.** Os planos de urbanização serão submetidos à aprovação da Administração Municipal.

**Art. 126.** A denominação dos parcelamentos não poderá ser igual a outro existente no Município, devendo obedecer a seguinte classificação:

I - vila – área parcelada inferior a 50.000 m<sup>2</sup>

II - jardim – área parcelada entre 50.000 e 500.000 m<sup>2</sup>



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.53

III - parque – área parcelada superior a 500.000 m<sup>2</sup>.

**Art. 127.** São documentos essenciais para a aprovação dos planos de urbanização sob a forma de desmembramento e loteamento, os documentos abaixo bem como os definidos em instruções normativas internas.

I - plano geral de parcelamento do solo, na escala 1:1.000 (um por mil) ou 1:2.000 (um por dois mil), a ser apresentado em 2 (duas) vias impressas e mais 1 (uma) digital, firmadas pelo proprietário e por profissional habilitado devidamente inscrito junto ao cadastro do Município, no qual deverá constar:

a) curvas de nível, de metro em metro, atreladas às coordenadas geodésicas SAD 69, amarradas através de seus vértices pelos marcos geodésicos do Município;

b) vias de circulação e respectiva hierarquia, nos termos da Lei Complementar n.º 49/2003 e suas alterações, bem como quadras, lotes e áreas verdes e institucionais, devidamente identificados, dimensionados e numerados;

c) indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com os títulos de propriedade;

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

e) indicação dos marcos de alinhamento e de nivelamento localizados nos ângulos das curvas e vias projetadas;

f) indicação das etapas de implantação do parcelamento;

g) indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, das áreas verdes, das áreas institucionais, do número total dos lotes e da hierarquia das vias de circulação;

II - cronograma físico-financeiro da execução das obras de infra-estrutura;



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.54

III - memorial descritivo do plano geral de parcelamento;

IV - anuência prévia do Estado, nos termos da Lei Federal n.º 6.766 /79;

V - cópia do compromisso de compra e venda, com cláusulas relativas às restrições urbanísticas.

§ 1º No compromisso de compra e venda deverá obrigatoriamente constar o impedimento da divisibilidade do lote em unidades menores do que as permitidas nesta Lei.

§ 2º A urbanização sob forma de desmembramento atenderão aos incisos acima no que couber.

**Art. 128.** A não manifestação do interessado as exigências estabelecidas através de comunique-se, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias caracterizará a falta de interesse no processo, sendo o mesmo cancelado e arquivado.

**Art. 129.** Fica estipulado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a emissão da licença urbanística, para efetivação do registro junto ao cartório local do plano urbanístico do loteamento, podendo ser requerida sua renovação por períodos iguais e sucessivos limitados ao prazo máximo de 2 (dois) anos contados da emissão da licença urbanísticas, sob pena de cancelamento da licença.

**Parágrafo Único.** Após o registro do parcelamento e antes do início das obras de infraestrutura, o empreendedor deverá comunicar a Administração Municipal, no setor competente e através de expediente próprio, o início das obras.

**Art. 130.** Qualquer modificação na execução do empreendimento ou alteração em relação às áreas públicas reservadas deverá ser submetida à nova aprovação da Administração Municipal.

**Art. 131.** Após a conclusão das obras, o interessado deverá solicitar a vistoria da Administração Municipal.

**Art. 132.** Após vistoriadas, aprovadas e aceitas as obras, o Município expedirá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o Termo de Verificação de Obras –



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

**LEI Nº 5.867/2014 – Fls.55**

Final (TVO – Final), liberando os proprietários para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

## **TÍTULO III DOS REQUISITOS PARA LICENCIAMENTO**

### **CAPÍTULO I DO REQUISITO PADRÃO PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS**

**Art. 133.** Toda a obra de infraestrutura, urbanização, construção, reforma e ampliação de edificações, instalação de usos e atividades, deverá submeter o respectivo projeto à aprovação da Administração Municipal.

**Art. 134.** Para aprovação de projetos especificados no artigo 133 deverá ser solicitado a “Certidão de Uso do Solo”.

**Parágrafo único.** As atividades não listadas no Anexo III – Quadro 4 estão dispensadas da obrigatoriedade de solicitar a “Certidão de Uso do Solo”.

**Art. 135.** Os processos referentes à aprovação de projetos terão o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para atendimento do comunique-se ou manifestação do interessado, sob pena de cancelamento e arquivamento do processo.

**Parágrafo único.** Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos serão objetos de comunicados, sob o nome de “comunique-se”.

**Art. 136.** Os procedimentos para aprovação de projetos e demais licenciamentos serão regulamentados por Decreto.

### **CAPÍTULO II DA CERTIDÃO DE USO DO SOLO**

**Art. 137.** O Município fornecerá Certidão de Uso do Solo a todo interessado, mediante o cumprimento das seguintes formalidades:

I - fornecimento da inscrição cadastral do imóvel aonde será implantado o empreendimento e o uso pretendido;



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

## Palácio da Liberdade

### LEI Nº 5.867/2014 – Fls.56

II - preenchimento da Ficha de Informação - FIN, constante no Anexo III - Quadro 5 desta Lei;

§ 1º O Município, com base nas informações fornecidas pelo interessado, fornecerá a Certidão de Uso do Solo no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do protocolo.

§ 2º A Certidão de Uso do Solo informará se o uso é permitido ou em quais condições será possível a instalação do empreendimento e as categorias de incomodidade, bem como os requisitos de instalação.

**Art. 138.** O prazo de validade das Certidões de Uso do Solo será de 180 (cento e oitenta dias), a contar da expedição.

### CAPÍTULO III

#### DA INSTALAÇÃO, FUNCIONAMENTO E ALTERAÇÃO DE ATIVIDADE

**Art. 139.** A instalação, funcionamento e mudança de qualquer atividade somente serão admitidas após a obtenção da prévia licença a ser expedida pelo Município.

§ 1º O alvará de funcionamento de atividades terá prazo de validade determinado, conforme o grau de incomodidade a ele atribuído.

§ 2º Os procedimentos de obtenção de licença e os respectivos prazos de validade serão regulamentados por Decreto.

### CAPÍTULO IV

#### DA ANUÊNCIA PRÉVIA PARA INSTALAÇÃO DE ATIVIDADE CONFLITANTE COM O USO PREDOMINANTE

**Art. 140.** Na hipótese de implantação de empreendimento conflitante com o uso predominante na área, será exigida a anuência de 80% (oitenta por cento) dos proprietários dos imóveis localizados no entorno imediato, sem prejuízo da elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando for o caso.

§ 1º Não será exigida a anuência para instalação de atividades na Macrozona de Destinação Industrial.





# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.57

§ 2º O proprietário do imóvel inserido no entorno imediato poderá autorizar o locatário a efetivar a anuência em seu nome, mediante procuração.

**Art. 141.** Consideram-se compreendidos no entorno imediato, para os fins desta Lei, os imóveis inseridos total ou parcialmente na área de um círculo cujo raio, a partir do centro do lote, seja 1,5 (uma vez e meia) a maior medida encontrada entre a testada e a profundidade do lote no qual será implantado o empreendimento.

§ 1º Considerar-se-á como sendo de uso residencial predominante a área que apresentar a incidência de 2/3 (dois terços) de uso nestes termos, no entorno imediato.

§ 2º Considerar-se-á empreendimento conflitante o uso não residencial, classificado na categoria de incômodo nível 2 (dois).

§ 3º A Prefeitura relacionará os imóveis a serem consultados para a anuência, baseando-se na informação cadastral do Município à época da consulta.

**Art. 142.** O Município consultará os proprietários dos imóveis inseridos total ou parcialmente no entorno imediato, para fins de anuência quanto à instalação da atividade classificada como incômoda.

§ 1º A ausência de manifestação do proprietário de imóvel nos termos do *caput* deste artigo, desde que regularmente notificado, dentro do prazo concedido, será considerada como anuência tácita pelo Município.

§ 2º Não será notificado para fins de anuência, nos termos do *caput* deste artigo, o proprietário de imóveis não ocupados, terrenos vazios e edificações em construção, mesmo quando inseridos no entorno imediato.

**Art. 143.** O procedimento de anuência será devidamente regulamentado pelo Executivo Municipal através de Decreto.

## CAPÍTULO V DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

## LEI Nº 5.867/2014 – Fls.58

**Art. 144.** A aprovação de empreendimentos e/ou atividades geradoras de impacto independentemente da categoria de uso ou nível de incomodidade, será objeto de prévio Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

**§ 1º** Será obrigatória a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança para atividades com valores de “W” acima de 2,0 (dois), conforme Anexo III – Quadro 4, bem como para empreendimentos e/ou atividades geradoras de impacto, conforme dispõe a Lei Complementar n.º 49/2003 (Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí) e suas alterações.

**§ 2º** A análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança será condicionante para a aprovação de projeto e emissão da “licença urbanística”.

**§ 3º** A execução e/ou realização das medidas contidas no Estudo de Impacto de Vizinhança será condicionante para a emissão do “habite-se”.

**§ 4º** A aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui a aprovação dos relatórios e estudos ambientais requeridos nos termos da legislação ambiental.

**Art. 145.** O Estudo de Impacto de Vizinhança será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e seu entorno, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

LEI Nº 5.867/2014 – Fls.59

**VII** - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

**Art. 146.** O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá conter as informações necessárias à análise técnica de adequação do empreendimento ou atividade às condições locais e suas alternativas tecnológicas, devendo conter no mínimo a indicação de:

**I** - localização do empreendimento;

**II** - atividades previstas no empreendimento;

**III** - indicação de acessos e interferências no sistema viário;

**IV** - geração da demanda de transporte público e serviços públicos;

**V** - indicação dos bens de interesse arquitetônico e ou tombados no âmbito municipal, estadual e federal, de imóveis inseridos no entorno.

**VI** - identificação e avaliação dos impactos sobre o comércio e serviços locais;

**VII** - a sobrecarga incidente na infraestrutura urbana existente;

**VIII** - alterações urbanísticas e ambientais causadas pelo empreendimento;

**IX** - propostas para adequar o empreendimento às limitações urbanísticas, em especial à capacidade da infraestrutura urbana.

**X** - definição de medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias.

**Art. 147.** Considerando os impactos que possam ser gerados no sistema viário, poderá ser solicitado o Relatório de Impacto no Trânsito - RIT.



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

Palácio da Liberdade

**LEI Nº 5.867/2014 – Fls.60**

## **TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 148.** O Executivo Municipal cria o GAP (Grupo de Análise de Projetos) com a finalidade de efetivar a análise integrada das várias Secretarias nos projetos de urbanização, apresentados para apreciação da Administração Municipal, sendo seus requisitos, atribuições, composição e funcionamento regulamentados por meio de Decreto.

**Art. 149.** Nos casos em que a legislação vigente à época da protocolização das solicitações for mais restritiva ou omissa, os processos de urbanização poderão ser analisados de acordo com esta Lei.

**Art. 150.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário, especialmente as Leis n.º 4.847/2005 e n.º 5.100/2007 e os Decretos n.º 594/2003 e n.º 898/2007.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ, 01 DE JULHO DE 2014.

**HAMILTON RIBEIRO MOTA**  
**Prefeito Municipal**

**AUTOR DO PROJETO: PREFEITO MUNICIPAL HAMILTON RIBEIRO MOTA.**

**AUTORES DAS EMENDAS: VEREADORES ANA LINO, ARILDO BATISTA, EDGARD SASAKI, EDINHO GUEDES, FERNANDO DA ÓTICA ORIGINAL, HERNANI BARRETO, ITAMAR ALVES, JOSÉ FRANCISCO, PAULINHO DO ESPORTE, ROGÉRIO TIMÓTEO E ROSE GASPAS.**