



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE

Deliberação:

PLE Nº 12/2026

PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO

DATA DE PROTOCOLO: 01/04/2026

Nº ORIGEM: 12/2026

Cód. 03.00.02.06 · VC · P

Data: ____/____/____

Norma:

Assinatura

Ementa (assunto):

Dispõe sobre o uso, a ocupação e a urbanização do solo no Município de Jacareí e dá outras providências.

Autoria:

Prefeito Municipal Celso Florêncio de Souza.

Distribuído em:

01/04/2026

Para as Comissões:

Prazo das Comissões:

Prazo fatal:

Turnos de votação:

Observações:

Anotações:

01/04/2026 - Projeto distribuído e encaminhado ao Jurídico.



03.m

PROJETO DE LEI Nº 12, DE 31 DE MARÇO DE 2026.

Dispõe sobre o uso, a ocupação e a urbanização do solo no Município de Jacareí e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, no uso de suas atribuições, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei.

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre normas relativas ao uso, ocupação e urbanização do solo no Município de Jacareí, em conformidade com os princípios da função social da propriedade e da cidade previstos na Lei Orgânica e na Lei Complementar Municipal nº 126, de 30 de abril de 2025 (Plano Diretor de Ordenamento Territorial).

Parágrafo único. A presente Lei tem por finalidade promover o desenvolvimento urbano sustentável, a equidade social, a proteção ambiental e a eficiência na gestão territorial.

Art. 2º Os parâmetros estabelecidos nesta Lei constituem instrumentos estratégicos da política municipal de desenvolvimento urbano, devendo ser observados por todos os agentes públicos e privados que exerçam atividades que impliquem uso, ocupação ou urbanização do solo.

Art. 3º São objetivos desta Lei:

I – estabelecer critérios para a utilização e ocupação do solo urbano e rural, assegurando o cumprimento da função social da propriedade;

II – orientar o crescimento urbano de forma sustentável, reduzindo impactos sobre áreas ambientalmente sensíveis;



III – promover a qualificação do ambiente urbano mediante regimes urbanísticos adequados;

04m

IV – assegurar a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, e do patrimônio cultural e histórico;

V – controlar as densidades demográficas e de ocupação, visando à gestão eficiente dos serviços públicos e à conservação ambiental;

VI – possibilitar a multiplicidade de usos do solo, fomentando a convivência harmoniosa entre diferentes atividades;

VII – disciplinar e mitigar os impactos gerados pelas atividades urbanas, promovendo a compatibilização entre usos residenciais e não residenciais;

VIII – garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

IX – incentivar padrões de produção e consumo compatíveis com a sustentabilidade ambiental, social e econômica;

X – coibir a especulação imobiliária e fomentar o uso eficiente do solo urbano.

Art. 4º As disposições desta Lei aplicam-se a obras de infraestrutura, urbanização, reurbanização, construção, reforma e ampliação de edificações, instalação de usos e atividades, abrangendo ainda aprovação de projetos, concessão de licenças de construção e de funcionamento, emissão de certificado de conclusão de obra (Habite-se) e de certidões correlatas.

Art. 5º Integram e complementam a presente Lei os anexos que a acompanham, na forma a seguir discriminada:

I - ANEXO I: Glossário;

II - ANEXO II: Parâmetros de Ocupação;

Praça dos Três Poderes, 73 - Centro - Jacareí/SP - CEP 12327-170



05_m

- III - ANEXO III: Parâmetros de Urbanização;
- IV - ANEXO IV: Parâmetros de Uso;
- V – ANEXO V: Vagas de Estacionamento por Uso;
- VI – ANEXO VI: Parâmetros e Dimensões das Vias Públicas;
- VII – ANEXO VII: Seção Transversal das Vias Públicas;
- VIII – ANEXO VIII: Declividade e Dimensões Mínimas das Faixas de Serviço;
- IX – ANEXO IX: Raios de Curvatura de interseção de Vias e Cul-de-sac;
- X – ANEXO X: Vias Públicas com exigência de Faixa Não Edificante;
- XI – ANEXO XI: Classificação dos Polos Geradores de Tráfego (PGT);
- XII – ANEXO XII: Formulário de Requerimento para análise de PGT;
- XIII – ANEXO XIII: Padrão de Incomodidade;
- XIV – ANEXO XIV: Formulário de EIV Simplificado.

TÍTULO II
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I
DOS ASPECTOS GERAIS

Art. 6º Para fins desta Lei, entende-se por:

I – uso: tipo de utilização atribuída a determinado espaço físico, podendo ser residencial, não residencial, misto ou industrial, conforme disposto nesta Lei;

Praça dos Três Poderes, 73 - Centro - Jacareí/SP - CEP 12327-170



06.m

II – ocupação: forma pela qual a área de determinado espaço físico é utilizada por edificações, segundo parâmetros urbanísticos definidos, visando ao desenvolvimento ordenado, seguro e sustentável da cidade;

III – urbanização: atividade de beneficiamento ou rebeneficiamento do solo para fins urbanos, seja pela criação de áreas urbanas em solo não urbanizado, seja pela modificação de solo já urbanizado.

Art. 7º Para fins de ordenamento territorial, em conformidade com a Lei Complementar Municipal nº 126, de 30 de abril de 2025, o território do Município de Jacareí divide-se em:

I – Macrozona de Destinação Urbana (MDU), subdividida em:

a) Zona de Adensamento Preferencial 1 (ZAP 1);

b) Zona de Adensamento Preferencial 1 – Região Central (ZAP 1 RC);

c) Zona de Adensamento Preferencial 2 (ZAP 2);

d) Zona de Adensamento Preferencial 2B (ZAP 2B);

e) Zona de Adensamento Controlado (ZAC);

f) Zona de Adensamento Restrito (ZAR);

g) Corredor de Desenvolvimento Econômico 1 (CDE 1);

h) Corredor de Desenvolvimento Econômico 2 (CDE 2);

II – Macrozona de Destinação Industrial (MDI);

III – Macrozona de Destinação Rural (MDR): Zona de Interesse Turístico (ZIT);



(ZIT); IV – Macrozona de Interesse Ambiental (MIA): Zona de Interesse Turístico

07m

V – zonas especiais, compreendendo:

- a) Zona Especial Central (ZEC);
- b) Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1);
- c) Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2);
- d) Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3);
- e) Zona Especial de Aterro Sanitário (ZEAS);
- f) Zona Especial de Várzea (ZEV);
- g) Zonas Especiais de Mineração (ZEM).

Art. 8º O uso, a ocupação e a urbanização do solo localizados nas macrozonas, em suas respectivas zonas e nas zonas especiais deverão observar os parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei.

§ 1º Nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), os parâmetros urbanísticos serão definidos em legislação específica.

§ 2º Nas Zonas Especiais de Mineração (ZEM), os parâmetros urbanísticos e o exercício da atividade minerária serão regulamentados em legislação específica.

CAPÍTULO II DO USO

Art. 9º Os usos, para os fins de aplicabilidade desta Lei, classificam-se nas seguintes categorias:



I – residencial: destinado exclusivamente à habitação, subdividido em:

08m

a) uso residencial unifamiliar (R1): uma unidade residencial por lote;

b) uso residencial multifamiliar horizontal 1 (R2-H1): conjunto de até quatro unidades habitacionais agrupadas de forma geminada ou superposta, permitindo que todas tenham frente e acesso independente para a via oficial de circulação;

c) uso residencial multifamiliar horizontal 2 (R2-H2): conjunto habitacional em condomínio, por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso independente a cada unidade por via particular de circulação interna de veículos ou pedestres, vedado o acesso direto pela via oficial de circulação;

d) uso residencial multifamiliar vertical 1 (R2-V1): conjunto residencial vertical em formato de torre, podendo haver mais de uma torre no lote;

e) uso residencial compacto – kitnet (R3): unidade habitacional caracterizada pela integração de ambientes, sem compartimentação para sala independente do dormitório, com área construída máxima de 30,00m² (trinta metros quadrados).

II – não residencial: destinado ao comércio, prestação de serviços, indústria, atividades institucionais ou correlatas, subdividido em:

a) atividade de manejo ambientalmente amigável (AG): engloba atividades comerciais, de serviços, institucionais ou produtivas, compatíveis com a proteção e preservação ambiental, localizadas em macrozonas urbana ou rural;

b) atividade não residencial compatível com uso residencial (CS-A): comércio, serviços, atividades institucionais e administrativas, compatíveis com a vizinhança residencial;

c) atividade não residencial tolerável com uso residencial (CS-B): comércio especializado, conjuntos de lojas ou salas comerciais, serviços de educação (exceto ensino superior), supermercados, academias e atividades de lazer, devendo adotar medidas mitigadoras quando em áreas de uso misto e próximas à vizinhança residencial;



09.m
d) atividade não residencial especial ou incômoda à vizinhança residencial (CS-C): atividades de impacto local no trânsito ou na vizinhança, tais como comércio atacadista atrativo de veículos pesados, comércio de materiais de construção, serviços de transporte e armazenamento, oficinas, agências bancárias, serviços de reparos, ensino superior, ensino técnico, pesquisa, equipamentos públicos, hospitais, hotéis, clubes noturnos, ginásios esportivos e similares, devendo prever medidas mitigadoras;

e) atividade industrial compatível com ambiente rural (IND-A): atividades industriais compatíveis com vizinhança residencial, localizadas em ambiente rural, com baixo nível de ruído e ocupação, com atividade principal de caráter predominantemente artesanal, alinhadas à vocação econômica do local e aos princípios de sustentabilidade;

f) atividade industrial compatível com uso residencial (IND-B): atividades industriais compatíveis com vizinhança residencial ou mista, desde que a ocupação dos lotes, acessos, localização, tráfego, ruídos e geração de gases e vapores não comprometam o uso predominante do local;

g) atividade industrial incômoda à vizinhança residencial (IND-C): atividades industriais potencialmente incompatíveis com vizinhança residencial, cujos padrões de uso, acessos, tráfego, ruídos ou geração de gases e vapores possam comprometer o bem-estar da população, devendo adotar medidas mitigadoras para seu funcionamento.

III – misto: mescla de características residenciais, não residenciais e industriais compatíveis com o uso residencial no mesmo lote.

§ 1º Poderá ser enquadrado como IND-B o estabelecimento industrial que não realize operações de fabricação, mas apenas de montagem, desde que em área cuja ocupação não gere impacto significativo no trânsito e o nível de ruído seja compatível com a vizinhança residencial.

§ 2º As medidas mitigadoras mencionadas neste artigo serão regradas em regulamento específico.

Seção I



Das restrições

10m

Art. 10. Os usos permitidos no Município de Jacareí estão descritos no anexo IV desta Lei, observando-se o macrozoneamento, o zoneamento e a classificação viária estabelecidos pela Lei Complementar Municipal nº 126, de 30 de abril de 2025.

Parágrafo único. Nos casos de uso não listado nesta Lei, a atividade será analisada por similaridade.

Art. 11. Os loteamentos aprovados após a publicação desta Lei somente poderão definir restrições urbanísticas além daquelas constantes no anexo II desta Lei mediante aprovação do Poder Público Municipal.

Art. 12. Fica expressamente proibida a instalação ou ampliação de atividades no Município que lancem ou liberem poluentes nas águas, no ar e/ou no solo, em intensidade, quantidade, concentração ou com características em desacordo com as normas pertinentes.

Parágrafo único. Para os fins deste artigo, considera-se poluente toda e qualquer forma de matéria ou energia que, direta ou indiretamente, cause poluição do meio ambiente.

Seção II

Das vagas de estacionamento

Subseção I

Das disposições iniciais

Art. 13. Não serão aprovados projetos de edificação sem previsão de vagas de estacionamento comuns e funcionais no próprio lote, salvo nos casos previstos nesta Lei.

Art. 14. As vagas de estacionamento exigidas para cada uso permitido no Município serão computadas conforme as regras estabelecidas no anexo V desta Lei.



Art. 15. As vagas de estacionamento não poderão ser locadas no mesmo espaço físico destinado à atividade principal do estabelecimento, salvo em casos específicos de uso destinado a veículos. 11m

Art. 16. Quando localizada internamente ao imóvel, a área dedicada ao estacionamento de veículos deverá ser isolada dos demais ambientes por estrutura fixa com altura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros).

Art. 17. A área construída destinada exclusivamente ao estacionamento não será computada para fins de cálculo do número de vagas.

Art. 18. Nos terrenos de esquina, o acesso de veículos poderá ser definido em qualquer das vias, desde que a guia rebaixada seja instalada a partir de 5,00m (cinco metros) do entroncamento das laterais do lote.

Parágrafo único. Somente será aceita solução alternativa de acesso mediante comprovação técnica de impossibilidade de cumprimento do disposto no caput deste artigo e aprovação do órgão competente.

Art. 19. Nos estacionamentos cobertos, o acesso deverá observar a altura dos veículos que circularão nos espaços internos.

Subseção II

Dos tipos de vaga

Art. 20. As vagas classificadas como funcionais destinam-se a suprir as necessidades inerentes aos diversos usos da edificação, compreendendo entrada, saída, manobra e acesso de veículos, enquanto as vagas comuns são destinadas ao estacionamento de veículos de passeio.

§ 1º Entendem-se como necessidades inerentes carga e descarga de mercadorias e valores, embarque e desembarque de passageiros e pacientes, coleta de resíduos, serviços públicos, entre outros.



§ 2º A vaga funcional poderá ser sobreposta à vaga comum, observando-se *12m* horários de carga e descarga.

§ 3º É vedada a sobreposição da vaga funcional às vagas reservadas para pessoas com deficiência ou pessoas idosas.

§ 4º Atividades inseridas nos grupos CS-B-3, CS-C-11 e CS-C-12, conforme anexo V desta Lei, poderão ter vagas comuns substituídas por vagas funcionais de embarque e desembarque, mediante a aprovação do órgão competente condicionada à apresentação de Relatório de Impacto de Trânsito (RIT).

Art. 21. As vagas funcionais classificam-se em:

I – tipo I: destinada a veículos como micro-ônibus e similares;

II – tipo II: destinada a veículos de carga até 4 toneladas (veículos urbanos de carga – VUC, vans e similares);

III – tipo III: destinada a veículos de carga acima de 4 toneladas;

IV – tipo IV: destinada a veículos de utilidade pública (polícia, bombeiro, ambulância, carro-forte, coleta de resíduos, entre outros);

V – tipo V: destinada a vaga para embarque e desembarque de veículos comuns;

VI – tipo VI: destinada a vaga para embarque e desembarque de vans de transporte de passageiros.

§ 1º As vagas funcionais tipo IV deverão permanecer desimpedidas em qualquer horário.

§ 2º As vagas funcionais deverão ser projetadas para receber adequadamente os veículos correspondentes a cada tipo.



Subseção III
Das regras gerais

13m

Art. 22. Para o cálculo do número de vagas comuns exigido à edificação de uso não residencial, adotar-se-á como padrão a relação conforme anexo V desta Lei, sendo:

I – resultado com fração menor ou igual a 0,49: arredondamento para baixo;

II – resultado com fração maior ou igual a 0,50: arredondamento para cima.

Parágrafo único. Para fins de cálculo de que trata o *caput*, não serão computadas as seguintes áreas:

I – abrigo de equipamentos, casa de máquinas e reservatórios;

II – estacionamentos e garagens;

III – áreas de uso comum (corredor, escada, elevador, depósito, vestiários, banheiros, copas, refeitórios, quadra poliesportiva coberta em instituições de ensino e pátio coberto em instituições de ensino);

IV – sacada, balcão, varanda, piso utilizável, de uso exclusivo da unidade autônoma;

V – acesso coberto entre alinhamento predial e edificação ou entre edificações do mesmo lote; e

VI – áreas industriais de produção automatizada.

Art. 23. As dimensões mínimas das vagas de estacionamento são:

I – vaga comum: 2,30m x 5,00m;

II – vaga funcional tipo I: 3,00m x 8,00m;



III – vaga funcional tipo II: 2,50m x 7,00m;

14m

IV – vaga funcional tipo III: 3,00m x 14,00m;

V – vaga funcional tipo IV: 3,00m x 7,00m;

VI – vaga funcional tipo V: 2,30m x 5,00m;

VII – vaga funcional tipo VI: 2,50m x 7,00m.

Art. 24. Nos estacionamentos de edificações de uso coletivo ou em vias públicas, deverão ser reservados pelo menos 7% (sete por cento) das vagas exigidas para pessoas idosas e pessoas com deficiência (PCD), sendo:

I – 5% (cinco por cento) para pessoas idosas, com percurso acessível até a entrada principal ou elevador;

II – 2% (dois por cento) para pessoas com deficiência, sendo no mínimo uma vaga, com percurso acessível até a entrada principal ou elevador, devidamente sinalizadas conforme normas técnicas.

Parágrafo único. Em empreendimentos residenciais multifamiliares com mais de uma vaga privativa por unidade, o cálculo das vagas destinadas a idosos e pessoas com deficiência será feito sobre o número obrigatório exigido em Lei, desconsiderando-se eventuais vagas adicionais previstas no projeto.

Art. 25. Não serão exigidas vagas comuns e funcionais das edificações que não se caracterizem como Polo Gerador de Tráfego (PGT) nas seguintes situações:

I – edificação destinada ao uso não residencial com testada única igual ou inferior a 7m (sete metros) em lote de formato regular, sem alargamento que possibilite alocação interna;



II – edificação regularmente existente no Município até a publicação desta Lei, quando adequada a outro uso e que não ultrapasse 200m² (duzentos metros quadrados) de área construída. 15m

Parágrafo único. Nos casos em que a área construída exceda ao limite disposto no inciso II deste artigo, a exigência de vagas de estacionamento incidirá exclusivamente sobre a área excedente.

Art. 26. Imóveis regularizados por lei de anistia, quando adequados para outro uso, poderão alocar vagas em estacionamentos privados situados em um raio máximo de 100m (cem metros), mediante apresentação de contrato registrado em cartório.

Art. 27. Atividades de funcionamento exclusivo no período noturno poderão vincular as vagas exigidas a imóveis situados em um raio máximo de 100m (cem metros), inclusive vagas ociosas de outras edificações, mediante comprovação documental da autorização para uso.

Subseção IV

Das regras específicas por macrozona ou zona

Art. 28. Na Macrozona de Destinação Rural (MDR) e na Macrozona de Interesse Ambiental (MIA), as vagas de estacionamento deverão ser permeáveis e integradas à paisagem, de modo a minimizar o impacto visual e ambiental.

Art. 29. Estacionamentos destinados a pátio de apreensão de veículos somente poderão ser instalados na Macrozona de Destinação Industrial (MDI) e mediante o cumprimento das seguintes exigências:

- I – apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) simplificado;
- II - implantação de cortina verde no entorno, a fim de reduzir impactos visuais e ambientais; e
- III – execução de medidas mitigadoras quanto à contaminação ambiental.



Art. 30. Na Zona Especial Central (ZEC), não será exigida vaga de estacionamento em imóvel existente anteriormente à publicação desta Lei, independentemente da área construída ou da adequação a outro uso, mediante comprovação de temporalidade. 16m

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no caput deste artigo à atividade de uso não residencial que gere impacto no trânsito local, exigindo-se nessa situação apresentação e aprovação pelo órgão competente de medidas mitigadoras, incluindo alocação de vagas em estacionamento privado.

Art. 31. Na Zona Especial Central (ZEC), novas edificações deverão atender às exigências de vagas comuns e funcionais conforme anexo V desta Lei.

§ 1º Edificações de uso não residencial com área construída computável de até 500m² (quinhentos metros quadrados), poderão alocar vagas comuns em estacionamentos privados situados em um raio máximo de 100m (cem metros), mediante cumprimento pelo interessado das seguintes exigências:

I – inclusão de nota no projeto indicando a opção pela alocação de vagas em estabelecimento distinto;

II – apresentação de contrato indicando a quantidade de vagas alugadas e o período de locação, no momento da solicitação do Habite-se;

III – fixação de placas informativas no estabelecimento e no estacionamento conveniado.

§ 2º Em caso de rescisão ou alteração do contrato de locação de vagas, o interessado deverá apresentar novo contrato sob pena de aplicação de sanções previstas no Código de Obras do Município.

§ 3º As vagas para pessoas com deficiência, pessoas idosas, gestantes e vagas funcionais deverão ser alocadas obrigatoriamente no próprio lote.



Art. 32. Nas edificações de uso não residencial com mais de 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável na Zona Especial Central (ZEC), o projeto deverá prever as vagas comuns, funcionais e área adicional de manobra dentro do próprio terreno, de forma a não prejudicar o trânsito da via. 17m

Seção III

Dos usos geradores de interferência no tráfego

Art. 33. Para os fins desta Lei, considera-se Polo Gerador de Tráfego (PGT) o empreendimento que, em razão de suas características, localização, dimensões ou natureza da atividade, seja capaz de atrair significativa circulação de pessoas, veículos ou cargas, exercendo influência sobre o sistema viário e o transporte coletivo, classificando-se da seguinte forma:

I – Polo Gerador de Baixo Impacto (P1): empreendimento com influência direta primária, cujo fluxo de operações de carga e descarga, embarque e desembarque, veículos e/ou pedestres não cause perturbações relevantes sobre o sistema viário;

II – Polo Gerador de Médio Impacto (P2): empreendimento com capacidade de atrair viagens em área de maior abrangência e/ou que atraia veículos de grande porte com manobras lentas, gerando sobrecarga no sistema viário da área de influência direta e indireta;

III – Polo Gerador de Alto Impacto (P3): empreendimento com capacidade de atrair viagens de todo o Município e/ou que atraia veículos de grande porte com manobras lentas, gerando sobrecarga no sistema de acesso, no sistema estrutural de trânsito e no transporte coletivo, na área de influência direta e indireta.

§ 1º Para enquadramento e classificação de PGT, serão consideradas as hipóteses de construção nova, instalação de atividade, regularização, adequação e ampliação de construção existente, computando-se, nos casos de regularização, adequação ou ampliação, a totalidade da área, incluindo a já existente e aquela a ser regularizada ou ampliada.



§ 2º O empreendimento poderá ser classificado como PGT ainda que não conste inicialmente no anexo XI desta Lei, desde que sua atividade e/ou localização sejam potencialmente capazes de gerar impactos consideráveis no trânsito, em razão da proximidade ou conexão de rota com outros polos geradores de tráfego existentes. 18m

§ 3º Quando a atividade pretendida não estiver expressamente especificada no anexo XI, será adotado o critério de enquadramento por similaridade de uso.

Art. 34. A emissão da licença urbanística para empreendimentos classificados como Polo Gerador de Tráfego (PGT), nos termos do art. 33 desta Lei, fica condicionada à apresentação do formulário constante no anexo XII desta Lei e do Relatório de Impacto de Trânsito (RIT).

§ 1º Para o empreendimento classificado como Polo Gerador de Baixo Impacto (P1), o interessado poderá solicitar a dispensa da apresentação de RIT, para emissão de certidão de diretrizes viárias, a qual poderá ser deferida após análise técnica da fundamentação protocolada junto ao órgão municipal competente.

§ 2º A definição da documentação necessária, critérios de avaliação, metodologias de análise, diretrizes de mitigação e demais aspectos pertinentes aos Polos Geradores de Tráfego será objeto de regulamentação específica.

Seção IV

Dos usos e atividades geradores de incômodo

Art. 35. São considerados usos ou atividades potencialmente geradores de incômodo à vizinhança aqueles:

I – geradores de poluição sonora e/ou de ruídos;

II – geradores de vibração;

III – geradores de poluição atmosférica;

IV – geradores de efluentes;



19m

V – geradores de resíduos sólidos;

VI – geradores de tráfego;

VII – geradores de radiação;

VIII – que envolvam riscos à segurança, à saúde pública e ao meio ambiente.

Art. 36. Os usos e atividades serão classificados segundo o grau de potencial de incomodidade como:

I – atividade com potencial de incômodo 1 (baixo): atividades compatíveis com áreas predominantemente residenciais ou mistas, cujo fluxo gerado (pessoas, veículos e/ou serviços) seja dimensionado de modo a não gerar impacto relevante no trânsito local;

II – atividade com potencial de incômodo 2 (médio): atividades que possam gerar conflitos na qualidade ambiental e viária, mas passíveis de mitigação, compatíveis com áreas mistas ou industriais, sujeitas à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) concomitante à análise do projeto;

III – atividade com potencial de incômodo 3 (alto): atividades que geram impactos significativos tanto ambientais quanto viários, sujeitas à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) concomitante à análise do projeto.

§ 1º O enquadramento das atividades segundo o grau de incomodidade e área de influência direta será definido conforme disposições do anexo XIII desta Lei.

§ 2º Todos os usos e atividades, independentemente do grau de incomodidade, deverão apresentar o licenciamento ambiental junto ao Município ou ao órgão estadual competente, quando exigido pela legislação.

§ 3º As medidas mitigadoras e/ou compensatórias deverão ser exigidas, apresentadas e avaliadas no processo de aprovação do projeto, ficando a emissão do Habite-se vinculada a seu cumprimento.



Art. 37. Para fins de análise do grau de potencial de incômodo, deverão ser considerados os seguintes parâmetros:

I – poluição sonora: ocorre quando o nível de ruído excede os limites de pressão sonora estabelecidos pela NBR 10.151 ou norma que a substitua;

II – vibração: ocorre pela propagação de ondas vibratórias que ultrapassem os limites da propriedade;

III – poluição atmosférica: ocorre pela emissão de substâncias que alterem as características naturais da atmosfera e/ou gerem incômodos ou riscos à saúde da população e da fauna, em desconformidade com os limites legais e normativos vigentes;

IV – poluição por efluentes: ocorre pelo lançamento de efluentes em corpos hídricos, no solo ou nas redes de infraestrutura de saneamento, sem tratamento adequado, em desconformidade com os limites legais e normativos vigentes;

V – poluição por resíduos sólidos: ocorre pela disposição inadequada de resíduos sólidos que possam gerar alterações físicas, químicas ou biológicas no meio ambiente e/ou riscos à saúde pública;

VI – polo gerador de tráfego (PGT): ocorre quando o empreendimento ou atividade, público ou privado, causa reflexos negativos na circulação viária de sua área de influência, comprometendo as condições de fluidez e segurança de veículos e pedestres.

Art. 38. Será permitida a instalação de atividades classificadas como de potencial de incômodo 2 (médio) em áreas de vizinhança predominantemente residencial, desde que apresentem medidas mitigadoras e/ou compensatórias devidamente aprovadas pelo órgão competente.

Art. 39. As atividades classificadas como de potencial de incômodo 3 (alto) não poderão ser instaladas em áreas de vizinhança predominantemente residencial.



Art. 40. Nos Corredores de Desenvolvimento Econômico Tipo 2 (CDE 2), somente será permitida a instalação de novos empreendimentos residenciais mediante o atendimento de uma das seguintes condições: *21m*

I – implantação fora da área de influência direta primária de atividades conflitantes com o uso residencial que já estejam instaladas ou aprovadas antes da publicação desta Lei, ou

II – apresentação e atendimento das medidas mitigadoras e/ou compensatórias necessárias para garantir a qualidade de vida dos moradores, mesmo diante da existência de atividades conflitantes já instaladas ou aprovadas antes da publicação desta Lei.

Parágrafo único. O empreendimento que se enquadrar na condição prevista no inciso II deste artigo deverá:

I – requerer a certidão de uso do solo previamente à certidão de diretrizes e/ou à aprovação do projeto, e

II – comprovar a eficácia das medidas mitigadoras e/ou compensatórias implementadas, para obtenção do Habite-se.

Subseção I

Dos cemitérios

Art. 41. A implantação de cemitério somente será permitida na Macrozona de Destinação Urbana (MDU) observando-se as disposições da Lei Complementar Municipal nº 126, de 30 de abril de 2025 e alterações, os parâmetros específicos do zoneamento em que se localizar e as disposições desta Lei.

§ 1º É vedada a implantação de cemitério nas seguintes áreas:

I - área de preservação permanente (APP);



II - área que implique desmatamento de Mata Atlântica primária ou secundária em estágio médio ou avançado de regeneração;

22m

III - terreno cárstico com caverna, sumidouro ou rio subterrâneo;

IV - área cujo uso esteja restrito por legislação específica.

§ 2º A aprovação de projeto de implantação de cemitério dependerá da solicitação prévia de certidão de uso do solo e de apresentação do licenciamento ambiental expedido pelo órgão competente.

§ 3º O cemitério horizontal deverá prever recuo mínimo de 5,00 m (cinco metros) em todo o perímetro, sendo a exigência de implantação de cortina vegetal avaliada no processo de licenciamento ambiental.

§ 4º O cemitério é enquadrado como atividade com grau de potencial de incomodidade 3 (alto), independente de sua área.

CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO

Art. 42. A regulação da forma de ocupação do solo, visando ao ordenamento construtivo exigido pelo Município, será definida pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

I – taxa de permeabilidade;

II – coeficiente de aproveitamento;

III – recuo;

IV – taxa de ocupação;

V – densidade;

VI – gabarito.



23m

Seção I

Da taxa de permeabilidade

Art. 43. A taxa de permeabilidade tem por objetivo assegurar a qualidade ambiental e dos recursos hídricos, mediante reserva de percentual do terreno livre de construção e permeável, garantindo a infiltração das águas pluviais, a drenagem urbana, a recarga de aquíferos, a prevenção de enchentes e alagamentos, e a manutenção do microclima.

Art. 44. A área permeável poderá ser composta por solo natural, solo modificado ou revestimento permeável.

Parágrafo único. Para utilização do revestimento permeável deverá ser realizada a correta especificação e instalação do piso conforme normas técnicas e orientações do fabricante.

Art. 45. A taxa de permeabilidade poderá ser reduzida mediante a implantação de dispositivo de retenção de águas pluviais, observados os parâmetros urbanísticos de cada macrozona, zona ou zona especial.

§ 1º Considera-se dispositivo de retenção o sistema destinado à reserva de águas pluviais, visando a absorção destas no próprio solo local.

§ 2º O dispositivo de retenção deverá ter capacidade mínima de 60 litros/m² (sessenta litros por metro quadrado) em relação à área permeável reduzida.

§ 3º O projeto do dispositivo de retenção deverá ser elaborado por profissional habilitado e executado em conformidade com a legislação e normas técnicas vigentes.

§ 4º Cisternas de reuso de águas pluviais não poderão ser empregadas com a finalidade de redução da taxa de permeabilidade.



Art. 46. Na edificação com pavimento subsolo, a taxa de permeabilidade será calculada considerando a projeção da área permeável no pavimento térreo, não sendo computada a sobreposição da laje do subsolo. 24m

Art. 47. Na aprovação de projeto de reforma, adequação ou ampliação de construções licenciadas até janeiro de 2005, não será exigido o atendimento à taxa de permeabilidade.

Seção II

Do coeficiente de aproveitamento

Art. 48. O coeficiente de aproveitamento (CA) tem por finalidade controlar a densidade construtiva do terreno, estabelecendo o limite de edificação permitido, inclusive a possibilidade de verticalização, sendo definido conforme os critérios:

I – o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) será de:

a) na Macrozona de Destinação Urbana (MDU) e Macrozona de Destinação Industrial (MDI): 1,4 (um vírgula quatro);

b) na Zona Especial Central (ZEC): 1,8 (um vírgula oito);

c) na Zona de Adensamento Preferencial 1 – Região Central (ZAP 1 RC): 1,6 (um vírgula seis);

d) na Zona Especial de Várzea (ZEV): 0,8 (zero vírgula oito);

e) na Zona de Adensamento Restrito (ZAR), abrangendo as margens dos reservatórios de água do Rio Jaguari: 0,8 (zero vírgula oito).

II – o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) poderá atingir até 4,0 (quatro) mediante outorga onerosa do direito de construir, conforme disposto nos arts. 64 a 69 da Lei Complementar Municipal nº 126, de 30 de abril de 2025, aplicável à Macrozona de Destinação Urbana, na Zona de Adensamento Preferencial 1 – Região Central (ZAP 1 RC),



Zonas de Adensamento Preferencial (ZAP) 1, 2 e 2B, Zona Especial Central (ZEC) e na Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1).

25m

Art. 49. Não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I – áreas destinadas a abrigos de equipamentos/gás/resíduos, casa de máquinas, reservatórios de água e áreas técnicas;

II – áreas de estacionamento e garagens, exceto nos edifícios-garagem destinados a uso comercial.

Seção III

Do recuo

Art. 50. Os recuos frontais, laterais e de fundo visam isolar edificações vizinhas de impactos sonoros, garantir iluminação e ventilação naturais e assegurar a salubridade das construções.

§ 1º Para edificações acima de 2 pavimentos e/ou altura superior a 8,00 m, medidos a partir do perfil natural do terreno, o recuo mínimo a partir do terceiro pavimento será calculado pela fórmula $R = H/6$, observado o mínimo de 2,00 m (dois metros), onde:

R = recuo (em metros);

H = altura total da edificação (em metros).

§ 2º Para o cálculo da altura, não serão consideradas a caixa-d'água e a casa de máquinas.

§ 3º Para efeito de recuo frontal, prevalece a fórmula constante no § 1º deste artigo, considerando-se o recuo desde o eixo da via até a testada da edificação, observando o recuo mínimo frontal de 2,00 m (dois metros), a partir da divisa do terreno.

§ 4º Consideram-se recuos também as faixas não edificantes definidas no anexo X desta Lei.



§ 5º O pavimento classificado como subsolo deverá prever recuo frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros). 26m

Seção IV

Dos demais parâmetros urbanísticos

Art. 51. A taxa de ocupação tem como objetivos:

I – limitar o impacto das construções sobre o solo;

II – preservar a qualidade sanitária das edificações;

III – controlar a densidade de ocupação em conjunto com os demais parâmetros urbanísticos.

Art. 52. A taxa de ocupação será aplicada conforme os parâmetros urbanísticos definidos para cada macrozona, zona ou zona especial.

Art. 53. A densidade habitacional será aplicada conforme os parâmetros urbanísticos específicos para cada macrozona, zona ou zona especial.

Art. 54. A aplicação do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação definirá o gabarito das edificações.

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. 55. Na Zona de Adensamento Preferencial 1 (ZAP 1), são permitidos os usos conforme anexo IV, e ocupação conforme anexo II desta Lei, tendo os seguintes parâmetros específicos: 27 m

I - a taxa de permeabilidade exigida será de:

- a) 5% (cinco por cento) da área do terreno para imóveis com área de até 150,00 m²;
- b) 10% (dez por cento) da área do terreno para imóveis com área acima de 150,00 m².

II - poderá ser aplicado o sistema de retenção nas seguintes condições:

a) em terrenos com área de até 150,00 m², poderá ser dispensada a taxa de permeabilidade mediante a instalação de dispositivo de retenção;

b) em terrenos com área superior a 150,00 m², a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida para 5% (cinco por cento) da área do terreno mediante a instalação de dispositivo de retenção.

III - a taxa de ocupação será de, no máximo, 70% (setenta por cento) da área do terreno.

IV – a densidade para o uso habitacional exigida será de, no máximo, 600 (seiscentos) habitantes por hectare.

Subseção II

Zona de Adensamento Preferencial 1

Região Central (ZAP 1 RC)

Art. 56. Na Zona de Adensamento Preferencial 1 – Região Central (ZAP 1 RC) são permitidos os usos conforme anexo IV, e ocupação conforme anexo II desta Lei, tendo os seguintes parâmetros específicos:



I - a taxa de permeabilidade exigida será de:

28m

a) 5% (cinco por cento) da área do terreno para imóveis com área de até 150,00 m²;

b) 10% (dez por cento) da área do terreno para imóveis com área acima de 150,00 m².

II - poderá ser aplicado o sistema de retenção nas seguintes condições:

a) em terrenos com área de até 150,00 m² poderá ser dispensada a taxa de permeabilidade mediante a instalação de dispositivo de retenção;

b) em terrenos com área superior a 150,00 m² a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida para 5% (cinco por cento) da área do terreno mediante a instalação de dispositivo de retenção.

III - a taxa de ocupação será de, no máximo, 80% (oitenta por cento) da área do terreno;

IV - a densidade para o uso habitacional exigida será de, no máximo, 600 (seiscentos) habitantes por hectare.

Subseção III

Zona de Adensamento Preferencial 2 e 2B (ZAP 2 e ZAP 2B)

Art. 57. Na Zona de Adensamento Preferencial 2 (ZAP 2) e na Zona de Adensamento Preferencial 2B (ZAP 2B), são permitidos os usos conforme anexo IV, e ocupação conforme anexo II desta Lei, tendo os seguintes parâmetros específicos:

I - a taxa de permeabilidade exigida será de:

a) Zona de Adensamento Preferencial 2 (ZAP 2): no mínimo 10% (dez por cento) da área do terreno;



b) Zona de Adensamento Preferencial 2B (ZAP 2B): no mínimo 20% (vinte por cento) da área do terreno.

29m

II - poderá ser aplicado o sistema de retenção nas seguintes condições:

a) Zona de Adensamento Preferencial 2 (ZAP 2): a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida para 5% (cinco por cento) da área do terreno mediante a instalação de dispositivo de retenção;

b) Zona de Adensamento Preferencial 2B (ZAP 2B): a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida para 10% (dez por cento) da área do terreno mediante a instalação de dispositivo de retenção.

III - a taxa de ocupação será de, no máximo, 70% (setenta por cento) da área do terreno.

IV - a densidade para o uso habitacional exigida será de, no máximo, 300 (trezentos) habitantes por hectare.

Subseção IV

Zona de Adensamento Controlado (ZAC)

Art. 58. Na Zona de Adensamento Controlado (ZAC) são permitidos os usos conforme anexo IV, e ocupação conforme anexo II desta Lei, tendo os seguintes parâmetros específicos:

I - a taxa de permeabilidade exigida será, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do terreno;

II - a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida para 10% (dez por cento) da área do terreno mediante a instalação de dispositivo de retenção;

III - a taxa de ocupação será de, no máximo, 70% (setenta por cento) da área do terreno;



IV - a densidade para o uso habitacional exigida será de, no máximo, 100 (cem) habitantes por hectare.

30m

Subseção V

Zona de Adensamento Restrito (ZAR)

Art. 59. Na Zona de Adensamento Restrito (ZAR) são permitidos os usos conforme anexo IV, e ocupação conforme anexo II desta Lei, ressalvadas as disposições específicas dos arts. 60 e 61, tendo os seguintes parâmetros:

I - a taxa de permeabilidade exigida será, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área do terreno;

II - a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida para 25% (vinte e cinco por cento) da área do terreno mediante a instalação de dispositivo de retenção;

III - a Taxa de Ocupação será de, no máximo, 40% (quarenta por cento) da área do terreno;

IV - a densidade para o uso habitacional exigida será de, no máximo, 50 (cinquenta) habitantes por hectare.

Art. 60. Nas margens dos reservatórios de água do Rio Jaguari classificadas como Zona de Adensamento Restrito (ZAR), serão permitidas apenas as seguintes atividades:

I – pesca não predatória;

II – excursionismo, excetuando-se o camping;

III – natação;

IV – esportes náuticos;



V – outros esportes ao ar livre, desde que não exijam instalações permanentes ou edificações.

31 m

Parágrafo único. Compreende-se margens dos reservatórios a faixa de 100 m (cem metros) da cota de 625m (seiscentos e vinte e cinco metros) do reservatório do Rio Jaguari.

Art. 61. Na área da Zona de Adensamento Restrito (ZAR) que abrange os loteamentos Recanto dos Pássaros, I a VI, é permitido apenas o uso residencial unifamiliar (R1), com aplicação dos seguintes parâmetros:

I - coeficiente de aproveitamento básico de 0,80 (zero vírgula oitenta), sem possibilidade de outorga onerosa do direito de construir;

II - taxa de permeabilidade mínima de 50% (cinquenta por cento);

III - Não será permitido o uso de sistema de retenção para redução da Taxa de Permeabilidade;

IV - taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento);

V - densidade máxima de 50 (cinquenta) habitantes por hectare;

Parágrafo único. A emissão da licença urbanística está condicionada à aprovação perante os órgãos ambientais.

Subseção VI

Corredores de Desenvolvimento Econômico (CDE 1 e CDE 2)

Art. 62. Os Corredores de Desenvolvimento Econômico (CDE) são áreas onde se incentiva o uso misto do solo entre residência, comércio e indústria, desde que demonstrada compatibilidade de usos, subdividindo-se em:

I – CDE 1: uso misto do solo urbano estimulado;

Praça dos Três Poderes, 73 - Centro - Jacareí/SP - CEP 12327-170



II – CDE 2: uso e ocupação mistos do solo urbano consolidado.

32m

Art. 63. No Corredor de Desenvolvimento Econômico 1 (CDE 1), serão observados os parâmetros urbanísticos da Zona de Adensamento Preferencial 2B (ZAP 2B).

§ 1º Os usos previstos no CDE 1 estão apresentados no anexo IV desta Lei, conforme classificação viária;

§ 2º Não serão permitidas atividades classificadas como grau de potencial de incomodidade 3 (alto).

Art. 64. No Corredor de Desenvolvimento Econômico 2 (CDE 2), serão observados os parâmetros urbanísticos do zoneamento em que estão localizados.

§ 1º Quando não houver parâmetros urbanísticos definidos, deverão ser utilizados os parâmetros da Zona de Adensamento Restrito (ZAR);

§ 2º Os usos previstos estão apresentados no anexo IV desta Lei;

§ 3º Não será permitida a instalação de novas atividades classificadas com grau de potencial de incomodidade 3 (alto);

§ 4º Atividades já existentes e licenciadas anteriormente à publicação desta Lei poderão permanecer em operação e ter sua licença renovada.

Subseção VII

Da atividade industrial na Macrozona de Destinação Urbana (MDU)

Art. 65. A instalação de empreendimento industrial na Macrozona de Destinação Urbana (MDU) fica condicionada à apresentação e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), considerando o grau de incomodidade previsto na certidão de uso do solo, e ao regular licenciamento ambiental, quando necessário, conforme categorias de usos permitidos e não permitidos listadas no anexo IV desta Lei.



§ 1º O grau de incomodidade está condicionado ao impacto no trânsito, geração de resíduos sólidos, tipos de efluentes gerados, vizinhança existente no entorno e o impacto sonoro, devendo os mesmos constarem no EIV.

33 m

§ 2º A depender da área prevista para implantação da atividade, poderá ser alterado o grau de incomodidade.

§ 3º O EIV e o licenciamento ambiental deverão ser realizados por equipe habilitada, com custos integralmente assumidos pelo proponente, incluindo diagnóstico, análise de impactos, medidas mitigadoras e programa de monitoramento;

§ 4º Atividade industrial de incômodo 1 poderá ser implantada mediante EIV simplificado e verificação do uso previsto na via;

§ 5º Quando necessário, poderá ser exigida apresentação de Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) e/ou outros estudos técnicos relevantes.

Subseção VIII

Das vias limítrofes nas zonas de adensamento e zonas especiais

Art. 66. O lote com frente para via limítrofe entre zonas de adensamento, Zona Especial Central (ZEC) e Zona Especial de Várzea (ZEV), poderá adotar os parâmetros de uso, ocupação e urbanização do zoneamento menos restritivo.

Seção II

Da Macrozona de Destinação Industrial (MDI)

Art. 67. Na Macrozona de Destinação Industrial (MDI), são permitidos os usos conforme anexo IV, e ocupação conforme anexo II desta Lei, tendo os seguintes parâmetros específicos:

I - a taxa de permeabilidade exigida será, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do terreno;



II – não poderá ser aplicado o sistema de retenção para redução da taxa de permeabilidade;

34m

III - a taxa de ocupação exigida será de, no máximo, 70% (setenta por cento) da área do terreno;

IV - o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) será de 1,4 (um vírgula quatro).

Subseção I

Do imóvel inserido em mais de uma macrozona ou com frente para via limítrofe

Art. 68. O imóvel inserido em mais de uma macrozona adotará os parâmetros de urbanização daquela que ocupar maior proporção da área do imóvel.

§ 1º O requerente deverá apresentar planta de sobreposição com as manchas dos macrozoneamentos, indicando a proporção de área do imóvel em cada macrozona.

§ 2º Se qualquer porção de área do imóvel estiver inserida em Macrozona de Destinação Rural (MDR) e/ou em Macrozona de Interesse Ambiental (MIA), o disposto no caput deste artigo somente será aplicado mediante atendimento do disposto no art. 42-B da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade.

Art. 69. O lote urbanizado com frente a via limítrofe entre a Macrozona de Destinação Urbana (MDU) e a Macrozona de Destinação Industrial (MDI) deverá seguir os parâmetros de uso e ocupação da Macrozona menos restritiva.

Art. 70. O imóvel em Macrozona de Destinação Rural (MDR) ou Macrozona de Interesse Ambiental (MIA) que seja limítrofe à Macrozona de Destinação Urbana (MDU) ou Macrozona de Destinação Industrial (MDI) poderá instalar atividade de uso não habitacional, seguindo os parâmetros da MDU ou MDI, condicionada à análise de impactos específicos pelo Grupo de Análise de Projetos (GAP).

Seção III

Da Macrozona de Destinação Rural (MDR)

Praça dos Três Poderes, 73 - Centro - Jacareí/SP - CEP 12327-170



Art. 71. A Macrozona de Destinação Rural (MDR) compreende as porções do território destinadas à concentração das atividades agropecuárias, extrativas vegetais, agroindustriais, agrossilvopastoris e demais usos compatíveis com a Lei Complementar Municipal nº 126, de 30 de abril de 2025.

Parágrafo único. Os usos permitidos na Macrozona de Destinação Rural (MDR) estão definidos no anexo IV desta Lei, condicionados à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) simplificado, independentemente da classificação do grau de incomodidade.

Seção IV

Da Macrozona de Interesse Ambiental (MIA)

Art. 72. A Macrozona de Interesse Ambiental (MIA) compreende as porções do território destinadas às atividades de recreação, lazer, turismo, ecoturismo, terapias, práticas religiosas, extrativismo vegetal, produção agropecuária ecológica e sustentável, geração de energia solar e usos comerciais correlatos e demais usos compatíveis com a Lei Complementar Municipal nº 126, de 30 de abril de 2025, de modo a conciliar o desenvolvimento socioeconômico com a preservação do patrimônio ambiental e cultural do Município.

Parágrafo único. Os usos permitidos na Macrozona de Interesse Ambiental (MIA) estão definidos no anexo IV desta Lei, condicionados à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) simplificado, independentemente da classificação do grau de incomodidade.

Seção V

Das Zonas de Interesse Turístico (ZIT)

Art. 73. As Zonas de Interesse Turístico (ZIT), situadas na Macrozona de Destinação Rural (MDR) e na Macrozona de Interesse Ambiental (MIA), destinam-se a assegurar a qualidade ambiental e paisagística das margens do Rio Paraíba do Sul e dos reservatórios e a proteção da biodiversidade, disciplinando os processos de ocupação para garantir a sustentabilidade do uso dos recursos naturais.



Parágrafo único. Os usos e ocupações permitidos nas Zonas de Interesse Turístico (ZIT) (MDR/MIA) serão definidos em legislação específica. 36m

Seção VI

Das Zonas Especiais de Mineração (ZEM)

Art. 74. As Zonas Especiais de Mineração (ZEM) delimitadas na Lei Complementar Municipal nº 126, de 30 de abril de 2025 compreendem as porções do território destinadas ao desenvolvimento de atividades de extração mineral e suas atividades de apoio.

Art. 75. Constituem objetivos das Zonas Especiais de Mineração (ZEM), conforme estabelecido no Plano Diretor:

I – conservar o ambiente das várzeas e das áreas urbanizadas;

II – proteger, manter a disponibilidade e assegurar a qualidade das águas do Rio Paraíba do Sul;

III – conservar a flora e a fauna;

IV – promover o desenvolvimento socioeconômico em compatibilidade com a preservação ambiental;

V – garantir a qualidade de vida nos núcleos urbanos situados no entorno das áreas de mineração.

Art. 76. Fica vedada a instalação ou ampliação de atividades de extração mineral e respectivas atividades de apoio que impliquem a supressão de fragmentos de vegetação nativa, em qualquer estágio de desenvolvimento.

§ 1º Salvo em casos em que não houver alternativa técnica e locacional, poderá ser admitida a supressão de fragmentos de vegetação nativa, independentemente de seu estágio de desenvolvimento, condicionada ao devido licenciamento ambiental.



§ 2º A instalação ou ampliação de atividades minerárias será restrita às Zonas Especiais de Mineração (ZEM) delimitadas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial. 37m

Art. 77. Na hipótese de desativação da atividade minerária, para que sejam adotados os usos previstos no zoneamento em que o imóvel se insere, o interessado deverá comprovar o cumprimento integral das exigências de licenciamento ambiental, inclusive quanto à recuperação da área degradada.

Art. 78. O exercício da atividade minerária no Município de Jacareí será regulamentado por lei específica, a qual disciplinará as condições para a expedição de certidão de uso do solo e demais licenças ou documentos necessários.

Seção VII

Da Zona Especial Central (ZEC)

Art. 79. A Zona Especial Central (ZEC) caracteriza-se por incentivar o uso misto do solo, estimular fachadas ativas, valorizar atividades de comércio e serviços, preservar espaços históricos e culturais, fomentar a mobilidade ativa e mitigar conflitos entre veículos e pedestres.

Art. 80. Na Zona Especial Central (ZEC) são permitidos os usos conforme anexo IV, e ocupação conforme anexo II desta Lei, tendo os seguintes parâmetros específicos:

I – não será exigida taxa de permeabilidade;

II – a taxa de ocupação máxima será de 90% (noventa por cento) da área do terreno;

III – a densidade máxima para uso habitacional será de 600 (seiscentos) habitantes por hectare.

Seção VIII

Da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)



Art. 81. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) destinam-se à implantação de empreendimentos habitacionais para população de baixa renda, à urbanização de ocupações informais e à regularização fundiária de núcleos urbanos consolidados, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 126, de 30 de abril de 2025. 38m

§ 1º As ZEIS são classificadas em:

I – ZEIS 1: caracterizada por estoque de terra, são áreas destinadas à implantação de empreendimentos habitacionais voltados exclusivamente à população de baixa renda, que poderão ser promovidos pelo Poder Público, pela iniciativa privada ou em regime de parceria entre ambos, regulamentados por lei específica;

II – ZEIS 2: áreas caracterizadas por ocupações informais de baixa renda, destinadas a programas de regularização fundiária;

III – ZEIS 3: áreas constituídas por terrenos ocupados em loteamentos irregulares e/ou clandestinos, por população de baixa renda, que necessitem de regularização fundiária.

§ 2º Os limites das ZEIS 1 serão definidos em legislação específica.

§ 3º Os limites das ZEIS 2 e 3 estão definidos na Lei Complementar Municipal nº 126, de 30 de abril de 2025.

Art. 82. A urbanização e a regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) observarão normas estabelecidas em lei específica, de iniciativa exclusiva do Poder Executivo Municipal, aplicando-se, no que couber, as disposições desta Lei referentes às condições de uso e ocupação do solo.

Seção IX

Da Zona Especial de Aterros Sanitários (ZEAS)

Art. 83. A Zona Especial de Aterros Sanitários (ZEAS) corresponde à área do Município de Jacareí destinada à implantação de aterros sanitários, observadas as normas



regulamentares pertinentes e as disposições da Lei Complementar Municipal nº 126, de 30 de abril de 2025.

39m

§ 1º A implantação de aterro sanitário somente será permitida em Zona de Adensamento Restrito (ZAR), devendo observar os parâmetros específicos aplicáveis a este zoneamento.

§ 2º Os aterros do tipo industrial somente poderão ser instalados na Macrozona de Destinação Industrial (MDI), observados os parâmetros específicos deste macrozoneamento.

Art. 84. Os novos aterros sanitários deverão ser implantados a uma distância mínima de 500m (quinhentos metros) de áreas residenciais ou de áreas mistas com predominância de atividades comerciais e/ou administrativas, em conformidade com as normas vigentes e o licenciamento ambiental.

§ 1º O recuo mínimo de 500m (quinhentos metros) será aplicado em todo o perímetro do lote destinado à implantação do aterro sanitário.

§ 2º Os aterros sanitários serão classificados como de grau de potencial de incomodidade 3, independentemente de sua área.

Seção X

Da Zona Especial de Várzea (ZEV)

Art. 85. A Zona Especial de Várzea (ZEV) compreende as porções do território municipal destinadas à preservação do meio ambiente, conciliando a proteção ambiental com o exercício de atividades antrópicas.

Parágrafo único. São permitidos os usos conforme anexo IV, e ocupação conforme anexo II desta Lei.

Art. 86. A urbanização do solo na Zona Especial de Várzea (ZEV) dependerá, obrigatoriamente, da realização de estudos técnicos geológico e ambiental, associados ao



estudo de macrodrenagem, os quais deverão demonstrar a conformidade com critérios de sustentabilidade e observância da legislação municipal, estadual e federal aplicável.

40m

Art. 87. A Zona Especial de Várzea (ZEV) observará os seguintes parâmetros específicos:

I – a taxa de permeabilidade mínima será de 50% (cinquenta por cento) da área do terreno, distribuída da seguinte forma:

a) no mínimo 20% devem ser destinados à implantação de jardins de chuva ou soluções baseadas na natureza, para infiltração da água no solo;

b) no mínimo 20% devem ser destinados a área verde no interior do lote, com plantio de vegetação nativa de porte arbóreo;

c) a área remanescente pode ser destinada ao plantio de grama;

II - não será permitido o uso de sistema de retenção para redução da taxa de permeabilidade;

III – a taxa de ocupação máxima será de 40% (quarenta por cento) da área do terreno;

IV – a densidade habitacional máxima será de 100 (cem) habitantes por hectare.

Seção XI

Dos Corredores Ecológicos

Art. 88. Os Corredores Ecológicos são porções de ecossistemas naturais ou seminaturais que interligam unidades de conservação e/ou fragmentos de vegetação nativa, possibilitando o fluxo de genes e o deslocamento da biota, facilitando a dispersão de espécies, a recolonização de áreas degradadas e a manutenção de populações humanas, da fauna e da flora que demandem para sua sobrevivência áreas de maior extensão do que aquelas das unidades individuais.



Parágrafo único. Nas macrozonas e zonas em que incida Corredor Ecológico, deverá ser priorizada a preservação e recuperação ambiental, admitindo-se a autorização de atividade prevista em lei mediante adoção de medidas de conservação ambiental.

41m

Art. 89. A regulamentação dos Corredores Ecológicos será definida no Plano Municipal de Meio Ambiente.

Seção XII Da expansão urbana

Art. 90. Fica reconhecida, nos termos do art. 157 da Lei Complementar Municipal nº 126, de 30 de abril de 2025, a autorização para expansão do perímetro urbano nas regiões Oeste e Noroeste do Município, conforme área delimitada no Mapa 07 do Anexo I do Plano Diretor vigente, desde que demonstrada, por meio de projeto fundamentado em estudos geológico, ambiental, de macrodrenagem e de viabilidade econômica, a compatibilidade com as disposições desta Lei, Estatuto da Cidade e demais normas aplicáveis.

Parágrafo único. A aprovação do projeto de expansão urbana ocorrerá mediante lei específica, que definirá o zoneamento, os parâmetros urbanísticos e os critérios de ocupação a serem aplicados, assegurada a participação popular no processo de elaboração.

CAPÍTULO V DA URBANIZAÇÃO

Seção I Das disposições gerais

Art. 91. Considera-se urbanização toda atividade deliberada de beneficiamento ou rebeneficiamento do solo para fins urbanos, seja pela criação de novas áreas urbanas em solo não urbanizado, seja pela modificação de solo já urbanizado.

Art. 92. São formas de urbanização do solo:

Praça dos Três Poderes, 73 - Centro - Jacareí/SP - CEP 12327-170



I – parcelamento do solo em lotes, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações:

42m

a) loteamento;

b) desmembramento;

II – condomínio em unidades autônomas:

a) condomínio de lotes;

b) condomínio edilício.

Art. 93. É vedada a urbanização do solo:

I – para fins de uso residencial na Macrozona de Destinação Industrial (MDI);

II – em glebas que possuam mais da metade de sua área com declividade natural superior a 30% (trinta por cento);

III – em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, sem prévia execução das obras de drenagem ou proteção necessárias;

IV – em imóveis que não disponham de frente para logradouros públicos;

V – em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, sem o devido saneamento prévio;

VI – em áreas de preservação permanente, nos termos da legislação federal, estadual e municipal;

VII – em terrenos cujas condições geológicas desaconselhem a edificação.



Art. 94. A urbanização do solo em áreas inseridas em Zona Especial de Mineração (ZEM) dependerá das diretrizes estabelecidas no Plano de Recuperação Ambiental aprovado no processo de licenciamento ambiental. 43m

Art. 95. O projeto de loteamento destinado ao uso predominantemente residencial deverá assegurar o uso multifuncional urbano, sob pena de não aprovação pelo Poder Público Municipal.

§ 1º No loteamento de acesso controlado, os lotes destinados a comércio e/ou serviços deverão estar localizados fora do perímetro de fechamento.

§ 2º O lote destinado a comércio e/ou serviços deverá situar-se em via coletora ou arterial.

§ 3º A área destinada a lotes de comércio e/ou serviços deverá corresponder a, no mínimo, 2% (dois por cento) da área total dos lotes, respeitado o mínimo de 1 (um) lote.

Seção II

Da exigência de áreas públicas na urbanização do solo

Art. 96. Para os fins desta Lei, considerar-se-á terreno urbanizado o lote resultante de processo de desmembramento ou desdobro, situado na Macrozona de Destinação Urbana (MDU) e/ou na Macrozona de Destinação Industrial (MDI), desde que com área não superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e dotado de infraestrutura básica.

Parágrafo único. Considera-se infraestrutura básica a existência de, no mínimo, dois dos seguintes melhoramentos:

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

II – abastecimento de água potável;

III – sistema de esgotamento sanitário;



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

44m

V – escola de ensino fundamental ou unidade de saúde localizada a, no máximo, 3 km (três quilômetros) do imóvel.

Art. 97. Em todas as formas de urbanização no Município, inclusive aquelas realizadas em terrenos com área igual ou inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), será exigida compensação urbana, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 126, de 30 de abril de 2025 e de legislação específica a ser editada pelo Poder Público Municipal.

Art. 98. A urbanização do solo, sob a forma de loteamento ou desmembramento, na Macrozona de Destinação Urbana (MDU) e nas Zonas Especiais, em terrenos com área igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), deverá reservar 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);

Parágrafo único. Nos desmembramentos, as áreas previstas nos incisos I e II deste artigo poderão, a critério do Poder Executivo Municipal, ser reservadas no próprio terreno ou convertidas em valor correspondente, a ser depositado em Fundo específico, com destinação exclusiva a usos institucionais ou de lazer, conforme análise da demanda de equipamentos públicos e de adensamento populacional existente e proposto.

Art. 99. A urbanização do solo, sob a forma de condomínios edifícios ou de lotes, localizados na Macrozona de Destinação Urbana (MDU) e Zonas Especiais, deverá reservar áreas públicas conforme os seguintes parâmetros:

I – para condomínios entre 10.000m² (dez mil metros quadrados) e 20.000m² (vinte mil metros quadrados): área institucional, no percentual de 5% (cinco por cento);



II – para condomínios acima de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e até 45m 40.000m² (quarenta mil metros quadrados):

- 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), a ser reservada no próprio terreno.

III – para condomínios acima de 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) até 200.000m² (duzentos mil metros quadrados) 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 previstas no inciso I e nas alíneas “a” e “b” do inciso II deste artigo poderão, a critério do Poder Executivo Municipal, ser reservadas no próprio terreno ou convertidas em valor correspondente, a ser depositado em fundo específico, com destinação exclusiva a usos institucionais ou de lazer, conforme análise de demanda de equipamentos públicos e de adensamento populacional existente e proposto.

Art. 100. A urbanização do solo sob a forma de loteamento, desmembramento ou condomínio em áreas localizadas na Macrozona de Destinação Industrial (MDI), em terrenos com área igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), deverá reservar 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), a ser reservada no próprio terreno. *46m*

Parágrafo único. As áreas previstas nos incisos I e II deste artigo poderão, a critério do Poder Executivo Municipal, ser reservadas no próprio terreno ou convertidas em valor correspondente, a ser depositado em Fundo específico, com destinação exclusiva a usos institucionais ou de lazer, conforme análise da demanda de equipamentos públicos e de adensamento populacional existente e proposto.

Art. 101. As áreas públicas a serem reservadas nos termos desta Lei deverão estar devidamente averbadas em matrícula própria e atender aos seguintes requisitos mínimos, sendo o recebimento das áreas condicionado ao aceite do Poder Público Municipal.

§ 1º Será exigida área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados) para cada área verde, lazer e institucional.

§ 2º Nas áreas de lazer e institucionais, é vedada a existência de dimensões inferiores a 15 (quinze) metros em qualquer trecho do lote, internamente ou no perímetro.

§ 3º Caso a área institucional seja inferior a 2.000m² (dois mil metros quadrados), a mesma deverá concentrar-se em uma única porção, de forma a possibilitar a implantação de equipamentos públicos comunitários.

§ 4º A área institucional deverá ter declividade máxima de 5% (cinco por cento) em toda sua dimensão, admitindo-se terraplanagem com tratamentos de taludes e contenção sob responsabilidade do empreendedor.

§ 5º As áreas de lazer deverão possuir declividade máxima de 10% (dez por cento), admitindo-se terraplanagem, sob responsabilidade do empreendedor.

§ 6º As áreas verdes deverão possuir declividade natural máxima de 10% (dez por cento) em pelo menos metade de sua área.



§ 7º Não serão consideradas áreas verdes, de lazer ou institucionais aquelas destinadas ao sistema viário, às áreas não edificantes e às reservadas para infraestrutura. 47m

§ 8º A área institucional deverá possuir, no mínimo, uma testada com acesso direto a via classificada como coletora ou arterial.

§ 9º Os procedimentos e custos de abertura das matrículas das áreas públicas correrão por conta do empreendedor.

Art. 102. As áreas públicas exigidas por esta Lei poderão ser distribuídas em outros locais do Município, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do total, em razão de comprovada carência em outras localidades, desde que atendidos os seguintes requisitos:

I – a Unidade de Planejamento em que se localiza o empreendimento possua equipamentos públicos comunitários suficientes para atender ao adensamento demográfico provocado;

II – a área substitutiva seja de valor equivalente à originalmente exigida; e

III – a área esteja situada em Unidade de Planejamento carente de equipamentos públicos comunitários.

§ 1º Caberá ao órgão municipal competente a análise e parecer quanto à situação de carência de equipamentos públicos comunitários de que trata o inciso III deste artigo.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica a projeto de loteamento, situação em que as áreas públicas deverão obrigatoriamente estar inseridas na área a ser parcelada.

Art. 103. O Município poderá receber, quando houver interesse público devidamente justificado, a antecipação da doação das áreas definidas nos artigos 98, 99 e 100 desta Lei, cuja metragem será deduzida do total exigido pela legislação vigente à época da aprovação do empreendimento.



§ 1º A doação deverá estar averbada na matrícula do imóvel, com abertura de matrícula própria para cada área pública, e apresentada no momento da aprovação do empreendimento;

48m

§ 2º A metragem da área doada será deduzida proporcionalmente em eventuais aprovações futuras de projetos na área remanescente, pertencente ao mesmo proprietário ou a seus sucessores;

§ 3º Nos casos em que a área doada seja inferior aos percentuais exigidos pela legislação vigente, o proprietário deverá complementar os percentuais faltantes, de modo a garantir o cumprimento dos artigos 98, 99, 100 e 101 desta Lei.

Art. 104. A Cota de Solidariedade, prevista no art. 48, § 8º e § 9º, da Lei Complementar Municipal nº 126, de 30 de abril de 2025, constitui instrumento urbanístico destinado à promoção da Habitação de Interesse Social (HIS), cuja implantação, parâmetros, formas de cumprimento e contrapartidas serão regulamentados por lei específica.

Seção III

Dos parâmetros para a urbanização do solo

Art. 105. A geometria dos lotes deverá atender aos seguintes parâmetros:

I – nenhum lote poderá ter profundidade superior a 3 (três) vezes a largura da testada;

II – nenhum lote poderá ter testada superior a 3 (três) vezes a profundidade.

Parágrafo único. Nos lotes de esquina, poderá ser exigido que a testada de menor dimensão possua, no mínimo, 5 (cinco) metros de extensão em linha reta.

Art. 106. São permitidos projetos de urbanização do solo na Zona de Adensamento Preferencial 1 (ZAP1), na Zona de Adensamento Preferencial 1 – Região Central (ZAP1-RC) e na Zona Especial Central (ZEC), desde que a área mínima do lote, estabelecida em razão de sua declividade, observe os seguintes critérios:



I – declividade até 20% (vinte por cento): área mínima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);

49m

II – declividade superior a 20% (vinte por cento) e igual ou inferior a 30% (trinta por cento): área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados).

Parágrafo único. Em vias coletoras e arteriais, a área mínima do lote será de 300m² (trezentos metros quadrados), independentemente da declividade.

Art. 107. São permitidos projetos de urbanização do solo na Zona de Adensamento Preferencial 2 e 2B (ZAP2 e ZAP2B), desde que a área mínima do lote, estabelecida em razão de sua declividade, observe os seguintes critérios:

I – declividade até 20% (vinte por cento): área mínima de 225m² (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 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados).

Parágrafo único. Em vias coletoras e arteriais, a área mínima do lote será de 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), independentemente da declividade.

Art. 108. São permitidos projetos de urbanização do solo na Zona de Adensamento Controlado (ZAC), desde que a área mínima do lote seja de 1.000m² (mil metros quadrados) para declividade até 30% (trinta por cento).

Art. 109. São permitidos projetos de urbanização do solo na Zona de Adensamento Restrito (ZAR), desde que a área mínima do lote seja de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) para declividade até 30% (trinta por cento).

Art. 110. São permitidos projetos de urbanização do solo na Zona Especial de Várzea (ZEV), desde que a área mínima do lote seja de 1.000m² (mil metros quadrados) para declividade até 30% (trinta por cento).



Art. 111. São permitidos projetos de urbanização do solo na Macrozona de Destinação Industrial (MDI), desde que a área mínima do lote seja de 1.000m² (mil metros quadrados) para declividade até 30% (trinta por cento).

50m

Art. 112. Para fins cadastrais, em loteamento de acesso controlado ou condomínio de lotes, as edificações da portaria e do abrigo de resíduos sólidos deverão ser vinculadas a lote pertencente à entidade representativa dos proprietários.

Art. 113. Fica obrigatória a implantação de, no mínimo, 03 (três) marcos geodésicos georreferenciados em toda área objeto de projetos de loteamento e condomínio de lotes submetidos à aprovação do Poder Público Municipal.

§1º Os marcos geodésicos deverão ser implantados em áreas públicas, em pontos distintos da gleba, de forma a permitir a referência espacial precisa de toda a área do empreendimento, devendo ser intervisíveis e devidamente protegidos contra alterações ou danos físicos.

§2º Os marcos geodésicos deverão possuir coordenadas geográficas obtidas por métodos de levantamento geodésico de alta precisão, referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), conforme normas técnicas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

§3º Deverá ser apresentada monografia e planta georreferenciada contendo a localização, identificação, coordenadas e características físicas dos marcos implantados, acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) ou documento equivalente.

§4º Os marcos geodésicos deverão ser mantidos acessíveis ao Poder Público Municipal, podendo ser utilizados como referência cadastral e base de atualização do Sistema de Informações Geográficas (SIG) municipal.

§5º O Termo de Verificação de Obra (TVO) Final do loteamento somente será concedido após implantação física dos marcos geodésicos, com georreferenciamento e homologação junto ao IBGE.



Subseção I

Das características dos fechamentos

51 m

Art. 114. As barreiras físicas de fechamento de loteamentos de acesso controlado, condomínios de lotes e condomínios edilícios, junto ao alinhamento dos logradouros públicos, deverão respeitar recuos gramados de 3m (três metros) a partir da calçada, observadas as dimensões da hierarquia viária, sendo sua manutenção de responsabilidade da entidade representativa dos proprietários.

Parágrafo único. Será permitido dispor vagas externas de estacionamento na área do recuo gramado de 3m (três metros), neste caso dispensando-se o uso de grama, estando sujeito à aprovação pelo Poder Público Municipal.

Art. 115. As barreiras físicas de que trata o artigo anterior deverão garantir permeabilidade visual, de forma a contribuir para a segurança e vitalidade do espaço público, promovendo a função social da cidade.

§ 1º Consideram-se barreiras físicas com permeabilidade visual aquelas que utilizem os seguintes materiais:

I – grades e/ou gradis;

II – painéis vazados e/ou elementos vazados, como cobogós;

III – telas e/ou alambrados;

IV – vidros e/ou acrílicos;

V – outros materiais que comprovem permeabilidade visual, sujeitos à aprovação no projeto.

§ 2º As barreiras físicas deverão ser previstas no projeto do empreendimento e vinculam-se à sua aprovação.



§ 3º Serão permitidas barreiras físicas de fechamento opacas (sem permeabilidade visual) em até 50% (cinquenta por cento) da extensão junto ao alinhamento de cada logradouro público, podendo ser contínuas ou intercaladas com fechamentos permeáveis. *52m*

Art. 116. Os loteamentos de acesso controlado, condomínios edifícios e condomínios de lotes ficam obrigados a instalar medidor exclusivo de consumo de energia elétrica, destinado à iluminação pública da área particular e/ou da área objeto da concessão de uso, localizado na entrada principal do empreendimento.

§ 1º O medidor referido no caput será utilizado para a cobrança da contribuição para custeio do serviço de iluminação pública, conforme previsto no artigo 149-A da Constituição Federal.

§ 2º A instalação do medidor deverá estar em conformidade com as normas técnicas da concessionária de energia elétrica responsável pela distribuição no Município.

Art. 117. A obrigatoriedade prevista no artigo 116 aplica-se a:

I – Empreendimentos novos, em fase de aprovação junto ao Poder Público Municipal;

II – Empreendimentos já aprovados e em fase de execução, como condição para obtenção do “Habite-se” e/ou do “Termo de Verificação de Obras Final – TVO Final”;

III – Empreendimentos já existentes, que deverão se adequar no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da publicação desta Lei.

Art. 118. Os acessos a lotes lindeiros às rodovias estaduais e federais somente poderão ser implantados mediante autorização prévia do órgão competente com jurisdição sobre a via, sob pena de embargo do acesso.

Parágrafo único. A autorização municipal do projeto não supre a obrigatoriedade da anuência do órgão competente.



Seção IV
Do loteamento

53m

Art. 119. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou modificação e ampliação das vias existentes.

Art. 120. A denominação dos loteamentos não poderá ser idêntica a outra já existente no Município de Jacareí e deverá obedecer à seguinte classificação:

I – vila: área parcelada inferior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados);

II – jardim: área parcelada entre 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) e 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados);

III – parque: área parcelada superior a 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados).

Art. 121. Serão classificadas como vias arteriais ou coletoras aquelas que terminarem nas divisas da gleba objeto do loteamento.

Subseção I

Do loteamento de acesso controlado

Art. 122. Considera-se loteamento de acesso controlado aquele delimitado por barreira física em todo o seu perímetro, com portaria de controle de acesso regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal, sendo vedado o impedimento de entrada de pedestres ou veículos não residentes, desde que devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 123. As áreas verdes públicas e as vias de circulação compreendidas no perímetro interno do loteamento de acesso controlado serão obrigatoriamente objeto de concessão de uso.

Art. 124. A concessão de uso das áreas verdes públicas e das vias de circulação será outorgada por prazo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer tempo



a juízo do Poder Público Municipal, sem direito a qualquer espécie de indenização ou ressarcimento.

54 m

Art. 125. Para fins de aprovação de projeto de loteamento de acesso controlado, não poderão ser incluídas em seu perímetro fechado vias arteriais ou coletoras que interliguem duas ou mais vias do sistema viário existente.

Art. 126. As áreas destinadas a equipamentos institucionais e de lazer, sobre as quais não incidirá concessão de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do projeto de loteamento, situando-se obrigatoriamente fora do perímetro de fechamento.

Art. 127. O perímetro máximo do loteamento de acesso controlado obedecerá às considerações urbanísticas, viárias, ambientais e ao impacto sobre a estrutura urbana, em função da zona de adensamento em que se localizar, conforme definido abaixo:

Zona de Adensamento	Área máxima do perímetro fechado
ZAP 1	200.000,00 m ²
ZAP 2 e ZAP 2B	240.000,00 m ²
ZAC	300.000,00 m ²
ZAR	400.000,00 m ²
ZEV	300.000,00 m ²

Parágrafo único. A intenção de fechamento deverá ser expressamente indicada no ato da solicitação da certidão de diretrizes.

Art. 128. A concessão de uso das áreas verdes públicas e das vias de circulação somente poderá ser outorgada à entidade representativa dos proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, responsável pela administração das áreas internas, com expressa definição dessa responsabilidade.

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



§ 2º A concessão de uso deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula do loteamento, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação do fechamento.

55m

§ 3º O prazo para a entidade representativa de proprietários requerer o fechamento total do loteamento será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO) Final do loteamento.

§ 4º Os loteamentos de acesso controlado sem a devida concessão de uso das áreas públicas, que se encontrem irregulares na data da publicação desta Lei, deverão adequar-se às suas exigências dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 5º É vedado o fechamento, total ou parcial, dos loteamentos abertos já implantados, por contrariar as diretrizes desta Lei e por comprometer a função social da cidade.

Art. 129. São ônus da entidade representativa de proprietários todos os serviços de manutenção e conservação das áreas objeto da concessão, entre outros:

- I – caracterização, avaliação e manutenção da vegetação;
- II – poda e supressão de árvores, mediante prévia autorização do Poder Público;
- III – limpeza, manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização viária;
- IV – coleta e remoção de resíduos domiciliares, com depósito no abrigo de resíduos sólidos junto ao logradouro público;
- V – prevenção de sinistros;
- VI – manutenção e conservação da rede de iluminação pública e o pagamento das despesas decorrentes;



VII – gestão e operação do sistema de abastecimento de água potável, coleta, afastamento e tratamento de efluentes; e

56 m

VIII – outros serviços que se fizerem necessários.

§ 1º A entidade representativa de proprietários deverá assegurar o livre e desimpedido acesso das autoridades e entidades públicas responsáveis pela segurança e bem-estar da população, dentro dos limites do loteamento.

§ 2º A assunção das responsabilidades previstas neste artigo não isenta os proprietários do pagamento dos tributos incidentes sobre seus imóveis.

§ 3º Para o cumprimento das obrigações, a entidade representativa poderá firmar convênios ou contratos, sob sua inteira responsabilidade, com órgãos públicos ou entidades privadas.

Art. 130. Compete ao Poder Público Municipal determinar, aprovar e fiscalizar as obras de manutenção dos bens públicos objeto da concessão de uso.

Art. 131. No caso de descumprimento das obrigações de manutenção e conservação, ou de desvirtuamento da utilização dos bens públicos, o Poder Público Municipal poderá notificar, multar e revogar a concessão, assumindo a responsabilidade pelos bens públicos.

Parágrafo único. Na hipótese de determinação de remoção de benfeitorias, como fechamentos, portarias ou outras, todos os custos correrão por conta da entidade representativa de proprietários, sob pena de ressarcimento caso a execução seja realizada pelo Poder Público Municipal.

Art. 132. A entidade representativa de proprietários poderá controlar o acesso ao loteamento, responsabilizando-se integralmente pelas despesas decorrentes, inclusive com a implantação e manutenção da sinalização necessária.



Art. 133. As edificações nos lotes integrantes do loteamento deverão atender às disposições construtivas e aos parâmetros de uso e ocupação do solo previstos nesta Lei.

57m

Art. 134. Após a publicação do decreto de outorga da concessão de uso, a utilização das áreas públicas internas poderá ser objeto de regulamentação própria da entidade representativa de proprietários, desde que em conformidade com a legislação vigente e enquanto perdurar a concessão.

Parágrafo único. Os contratos-padrão de compromisso de compra e venda e as escrituras de aquisição de lotes no perímetro do loteamento, deverão prever expressamente a obrigação do adquirente de contribuir para a manutenção das áreas públicas objeto de concessão de uso.

Art. 135. Na hipótese de descaracterização do loteamento de acesso controlado mediante abertura ao uso público das áreas objeto de concessão, estas reintegrarão o sistema viário e de lazer do Município, incorporando-se as benfeitorias realizadas sem que assista à entidade representativa de proprietários direito a qualquer indenização.

Parágrafo único. Se, por razões urbanísticas, for necessária intervenção nos espaços públicos objeto da concessão, não caberá à entidade representativa de proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Seção V

Do desmembramento e do desdobro

Art. 136. Serão admitidos desmembramentos ou desdobros desde que observados os seguintes parâmetros:

I – os lotes resultantes deverão atender às áreas e dimensões mínimas estabelecidas para cada zona de adensamento, respeitadas as declividades previstas na Lei Complementar Municipal nº 126, de 30 de abril de 2025 e suas alterações;



II – nenhum lote poderá ter profundidade superior a 3 (três) vezes a largura da testada;

58m

III – nenhum lote poderá ter testada superior a 3 (três) vezes a profundidade;

IV – o imóvel objeto de desmembramento ou desdobro não poderá conter restrições urbanísticas arquivadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis que impeçam a sua divisibilidade;

Parágrafo único. As disposições contidas nos incisos I, II e III não se aplicam a:

I – desdobros ou desmembramentos para fins de utilidade pública;

II – desdobros ou desmembramentos destinados a rememoração de uma ou mais partes em outro lote, mediante averbação nas matrículas competentes.

Art. 137. Nos loteamentos ou desmembramentos aprovados e consolidados anteriormente à Lei nº 4.440, de 20 de março de 2001, será permitido o desdobro, desde que:

I – não resulte em lote com área inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada inferior a 5 (cinco) metros;

II – não resulte em lote com profundidade superior a 6 (seis) vezes a largura da testada;

III – não resulte em lote com testada superior a 6 (seis) vezes a profundidade;

IV – o imóvel não contenha restrições urbanísticas arquivadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis que impeçam a sua divisibilidade;

V – o imóvel disponha de, no mínimo, dois dos seguintes melhoramentos:

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



59m

- b) abastecimento de água;
- c) sistema de esgotamento sanitário;
- d) rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- e) escola de ensino fundamental ou unidade de saúde localizada a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Parágrafo único. As disposições contidas nos incisos I, II e III não se aplicam a:

- I – desdobros ou desmembramentos para fins de utilidade pública;
- II – desdobros ou desmembramentos destinados a remembramento de uma ou mais partes em outro lote, mediante averbação nas matrículas competentes.

Art. 138. Poderão ser objeto de desdobro os lotes ocupados por duas edificações regularmente licenciadas até a data de promulgação da Lei nº 5.867, de 1º de julho de 2014, desde que atendidas as condições mínimas previstas no art. 137 desta Lei, exceto quanto ao inciso IV.

Art. 139. O registro do projeto de desdobro ou remembramento junto ao Cartório de Registro de Imóveis deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da emissão da certidão de desdobro/remembramento, sem possibilidade de revalidação.

Seção VI Dos condomínios

Art. 140. Considera-se condomínio o empreendimento composto por múltiplas unidades autônomas implantadas em área única, cujo acesso às unidades se dê por vias internas de uso comum e o conjunto possua acesso direto único à via pública oficial.



Art. 141. É permitida a urbanização do solo sob a forma de condomínio em unidades autônomas em todas as zonas de adensamento e zonas especiais, respeitados os limites de densidade estabelecidos nesta Lei.

60
m

Parágrafo único. Considera-se unidade autônoma a fração ideal resultante do aproveitamento condominial privativo e coletivo do empreendimento.

Art. 142. A gleba objeto de urbanização do solo sob a forma de condomínio em unidades autônomas deverá possuir área inferior a 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados) e permitir a inscrição de um círculo cujo raio será obtido pela seguinte fórmula:

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

em que R representa o raio, A a área da gleba e π a constante 3,14159.

Art. 143. Será admitida a implantação de condomínio em unidades autônomas em glebas contíguas, desde que haja separação entre elas por vias públicas implantadas pelo empreendedor, de forma a garantir a integração viária do empreendimento com o entorno.

Parágrafo único. O sistema viário deverá ser compatível com a hierarquia viária estabelecida e com o fluxo de veículos gerado pelo empreendimento.

Art. 144. A via de acesso público oficial ao empreendimento deverá ser dotada de todas as infraestruturas exigidas por esta Lei.

Art. 145. A execução de todas as obras de infraestrutura urbana, internas e externas, necessárias ao empreendimento será de inteira responsabilidade do empreendedor.

§ 1º As obras de acesso ao empreendimento, como anéis viários, rotatórias, canteiros e alargamentos, quando exigidas pelo órgão competente, também deverão ser custeadas pelo empreendedor.



§ 2º Poderá ser exigida a implantação de dispositivos de segurança viária para a interligação entre a circulação interna do condomínio e o sistema viário oficial, conforme critérios técnicos definidos pelo Poder Público Municipal. 61 m

§ 3º O acesso à portaria do empreendimento a partir da via pública oficial deverá dispor de alças de aceleração e desaceleração e de área de acumulação de veículos recuada da via principal.

Art. 146. Excetuadas as áreas públicas que devem ser doadas em atendimento ao disposto nesta Lei, as áreas de uso comum do condomínio constituem propriedade comum e são de responsabilidade dos condôminos.

Parágrafo único. A preservação e manutenção de áreas de preservação permanente (APP) e/ou de áreas de proteção ambiental (APA) inseridas no condomínio serão de responsabilidade dos condôminos.

Art. 147. É permitida a urbanização do solo sob a forma de condomínio em unidades autônomas na Macrozona de Destinação Industrial (MDI), respeitados os usos previstos nesta Lei.

Art. 148. Os condomínios edifícios horizontais deverão observar os parâmetros de ocupação definidos para cada zoneamento, conforme anexo II desta Lei, e serão calculados sobre a área total do terreno.

Parágrafo único. A taxa de permeabilidade deverá ser atendida integralmente na área comum do empreendimento.

Subseção I

Dos condomínios de lotes

Art. 149. Considera-se condomínio de lotes a forma de parcelamento do solo urbano em unidades autônomas privativas correspondentes a lotes, com áreas comuns compartilhadas, observadas as diretrizes urbanísticas, ambientais e de infraestrutura.



Parágrafo único. O condomínio de lotes poderá ser classificado conforme a destinação de uso das unidades autônomas:

62m

I – condomínio de lotes residenciais (CLR): destinado exclusivamente ao uso residencial unifamiliar;

II – condomínio de lotes não residenciais (CLNR): destinado ao uso comercial, de prestação de serviços e admitidos usos industriais quando previstos na legislação municipal e mediante prévia análise no processo de licenciamento ambiental.

Art. 150. Constituem infraestrutura básica dos condomínios de lotes:

I – sistema de saneamento;

II – sistema de drenagem de águas pluviais;

III – abertura de vias e passeios com acessibilidade, guias, sarjetas, pavimentação e sinalização viária horizontal e vertical;

IV – redes de energia elétrica para distribuição domiciliar e iluminação das vias internas de circulação;

V – arborização do sistema viário.

Art. 151. O condomínio de lotes deverá atender às seguintes disposições:

I – as vias internas de circulação de veículos deverão prever largura mínima de 7m (sete metros) para pista de rolamento e passeios mínimos de 2m (dois metros) de cada lado, ressalvada a necessidade de ampliação conforme a categoria de uso e ocupação do condomínio;

II – caso a convenção condominial permita estacionamento nas vias internas, será exigida a ampliação da largura mínima das pistas, nos termos das normas técnicas vigentes;



III – toda via de circulação interna sem saída deverá dispor de dispositivo cul-de-sac ou equivalente que permita retorno de veículos, inclusive caminhões e viaturas de emergência;

63m

IV – as unidades autônomas deverão respeitar os parâmetros de ocupação e urbanização previstos para o zoneamento aplicável, conforme anexos II e III desta Lei;

V – os parâmetros de ocupação das áreas construídas comuns serão calculados sobre a área total do terreno, excetuadas as áreas destinadas às unidades autônomas;

VI – deverá ser prevista a proporção mínima de 1 (uma) vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 (dez) unidades, assegurado o mínimo de 1 (uma) vaga, que poderão ser alocadas em bolsões internos ou no recuo frontal do condomínio;

VII – cada unidade autônoma deverá prever vagas de estacionamento próprias, em conformidade com sua categoria de uso;

VIII – é vedado o desdobro das unidades autônomas privativas originárias do condomínio de lotes.

Art. 152. Para aprovação do projeto de condomínio de lotes deverão ser apresentados:

I – projeto urbanístico de implantação, nos termos desta Lei, no que couber;

II – comprovação do atendimento à certidão de diretrizes expedida pelo Município;

III – anuência prévia do governo estadual, quando exigida pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

IV – demais documentos exigidos em normas técnicas e administrativas internas.



Art. 153. A emissão do Habite-se às áreas construídas comuns do condomínio de lotes ficará condicionada ao atendimento cumulativo dos seguintes requisitos:

64m

I – conclusão e aceite das obras de infraestrutura pelas concessionárias e órgãos competentes;

II – conclusão das edificações e instalações comuns previstas no projeto;

III – conclusão da arborização;

IV – cumprimento das diretrizes condicionantes do Habite-se;

V – apresentação da matrícula do imóvel com registro do Termo de Compromisso de Restauração Ambiental (TCRA), quando aplicável;

VI – obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB).

Parágrafo único. A expedição de licença urbanística para construção nas unidades autônomas privativas dependerá da prévia emissão do Habite-se das áreas construídas comuns do empreendimento.

Seção VII

Dos requisitos de infraestrutura no parcelamento do solo

Art. 154. São requisitos mínimos de infraestrutura para os projetos de urbanização sob a forma de loteamento, loteamento de acesso controlado e, no que couber, para o desmembramento:

I – abertura de vias de circulação;

II – demarcação de quadras, lotes e áreas públicas, com marcos referenciais em concreto prismático fixados em locais protegidos, assegurando a conferência da implantação;



III – sistema de abastecimento de água potável, com pontos de instalação de hidrantes, conforme projeto aprovado pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE); *65m*

IV – sistema de coleta, afastamento e tratamento de esgoto, conforme projeto aprovado pelo SAAE;

V – guias, sarjetas, pavimentação das calçadas e do leito carroçável, sinalização viária vertical e horizontal em todas as vias;

VI – rede de energia elétrica para distribuição domiciliar e iluminação pública completa, incluindo braços, luminárias, lâmpadas e demais complementos exigidos pela concessionária de energia;

VII – sistema de drenagem de águas pluviais, em conformidade com as diretrizes municipais;

VIII – arborização das vias, áreas verdes e recomposição de vegetação em áreas de preservação permanente (APP), conforme legislação aplicável;

IX – plantio de espécies gramíneas em áreas de lazer, nos termos das normas expedidas pelo Executivo;

X – implantação de ciclovias, ciclofaixas ou ciclorrotas, quando necessário para integração ao sistema cicloviário existente ou projetado, conforme Plano Cicloviário Municipal;

XI – execução de acessibilidade universal nas calçadas, nos termos das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e demais aplicáveis.

§ 1º Nos loteamentos de acesso controlado será obrigatória a implantação de abrigo para resíduos sólidos, em dimensão compatível com a geração prevista, atendendo às normas de acessibilidade e com área recuada para manobra dos veículos coletores.



§ 2º Nos loteamentos de acesso controlado será igualmente obrigatória a execução de portaria e respectiva área de acomodação de veículos, evitando a geração de impactos no trânsito.

66 m

Seção VIII

Do sistema viário na urbanização do solo

Art. 155. O sistema viário do projeto de parcelamento do solo deverá articular-se com as vias oficiais contíguas, observando as categorias estabelecidas no Plano Viário Funcional Básico constante na Lei Complementar Municipal nº 126, de 30 de abril de 2025, dos anexos VI, VII, VIII e IX desta Lei e as normas de hierarquização do sistema viário.

Art. 156. A distância máxima entre qualquer lote e uma via classificada como coletora ou arterial será de 420m (quatrocentos e vinte metros), medidos ao longo das vias projetadas.

§ 1º A urbanização do solo sob a forma de loteamento, inclusive de acesso controlado, deverá prever acessos por, no mínimo, duas vias distintas, devidamente conectadas à malha viária existente, em conformidade com a hierarquização do sistema viário.

§ 2º Nos loteamentos de acesso controlado que comprovem, por meio de Relatório de Impacto de Trânsito – RIT, baixo impacto na área de influência direta, poderá ser admitido acesso por uma única via conectada à malha viária, desde que observada a hierarquização viária.

Art. 157. As dimensões mínimas das vias públicas e dos passeios, conforme classificação viária estabelecida no Plano Diretor de Ordenamento Territorial e constantes nos anexos VI e VII desta Lei, são as seguintes:

I – via arterial I: largura mínima de 33,50m (trinta e três metros e cinquenta centímetros), com:

a) dois passeios de 3m (três metros) cada;



b) canteiro central de 4m (quatro metros);

6,7m

c) ciclovia bidirecional de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), junto a um passeio ou ao canteiro central;

d) dois leitos carroçáveis de, no mínimo, 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros) cada, situados em ambos os lados do canteiro central.

II – via arterial II: largura mínima de 26,50m (vinte e seis metros e cinquenta centímetros), com:

a) dois passeios de 3m (três metros) cada;

b) canteiro central de 4m (quatro metros);

c) ciclovia bidirecional de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), junto a um passeio ou ao canteiro central;

d) dois leitos carroçáveis de, no mínimo, 7m (sete metros) cada, situados em ambos os lados do canteiro central.

III – via coletora: largura mínima de 21,50m (vinte e um metros e cinquenta centímetros), com:

a) leito carroçável de, no mínimo, 14m (catorze metros);

b) dois passeios de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) cada;

c) ciclovia bidirecional de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), junto a um passeio.

IV – via local: largura mínima de 13m (treze metros), com:

a) leito carroçável de, no mínimo, 9m (nove metros);



b) faixa de estacionamento em um dos lados;

68m

c) dois passeios de 2m (dois metros) cada.

V – via local sem saída: largura mínima de 11m (onze metros), com:

a) leito carroçável de, no mínimo, 7m (sete metros);

b) dois passeios de 2m (dois metros) cada.

§ 1º Todos os projetos de loteamento deverão prever mobilidade de veículos e pedestres, garantindo hierarquização viária, execução de passeios e implantação de ciclovias, quando aplicável.

§ 2º Nas vias locais sem saída, o dispositivo de retorno (cul-de-sac) deverá ter raio mínimo de 10m (dez metros).

§ 3º Na Zona Especial de Várzea (ZEV), será exigida para vias locais largura máxima de 15m (quinze metros), com:

a) leito carroçável de 9m (nove metros);

b) dois passeios de 3m (três metros) cada, incluindo faixa de permeabilidade mínima de 0,80m (oitenta centímetros), paralela à guia.

Art. 158. Os passeios deverão ser organizados em três faixas, com as seguintes dimensões mínimas:

I – faixa de serviço: 0,80m (oitenta centímetros), incluindo 0,10m (dez centímetros) da guia;

II – faixa livre: 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III – faixa de acesso: sem dimensão mínima.



Art. 159. Nos novos loteamentos, as vias projetadas com declividade longitudinal igual ou superior a 5% (cinco por cento) deverão prever faixa de acesso com dimensões mínimas, conforme ilustrado no anexo VIII desta Lei:

69m

I – declividade \geq 5%: faixa mínima de 0,50m (cinquenta centímetros);

II – declividade \geq 10%: faixa mínima de 1m (um metro);

III – declividade \geq 15%: faixa mínima de 1,50m (um metro e meio).

Parágrafo único. A faixa de acesso prevista no caput visa garantir melhores condições de acesso ao imóvel, devendo-se evitar rampas, degraus ou obstáculos que avancem sobre a faixa livre do passeio.

Art. 160. Nos cruzamentos das vias públicas, a dimensão mínima do raio de concordância dos alinhamentos das guias será a seguinte, conforme ilustração constante do anexo IX desta Lei:

I – via local sem saída com via local sem saída: 7m (sete metros);

II - via local sem saída com via local: 7m (sete metros);

III - via local sem saída com via coletora: 7m (sete metros);

IV - via local com via local: 7m (sete metros);

V – via local com via coletora: 7m (sete metros);

VI – via coletora com via coletora: 11m (onze metros);

VII – via coletora com via arterial I: 11m (onze metros);

VIII – via coletora com via arterial II: 11m (onze metros);

IX – via arterial I com via arterial I: 12m (doze metros);



X - via arterial I com via arterial II: 12m (doze metros);

70m

XI – via arterial II com via arterial II: 12m (doze metros).

Art. 161. A implantação do sistema viário deverá observar os parâmetros constantes dos anexos VI, VII, VIII e IX desta Lei e as diretrizes urbanísticas fixadas para os projetos de urbanização do solo.

Art. 162. A declividade longitudinal máxima das vias projetadas será de 15% (quinze por cento), independentemente da classificação viária.

Parágrafo único. Poderão ser admitidas vias com declividade superior a 15% (quinze por cento), desde que devidamente justificadas e aprovadas pelo Poder Público Municipal.

Art. 163. A face de quadra não poderá exceder 200m (duzentos metros) de extensão, vedada a utilização de vielas ou passagens similares para sua segmentação.

Parágrafo único. Nas áreas destinadas a parques ou áreas verdes públicas, poderá ser admitida face de quadra superior ao limite previsto, desde que asseguradas condições de acessibilidade e segurança.

Art. 164. Deverá ser assegurada plena mobilidade de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida em todas as vias e áreas públicas, nos termos das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e demais normativas aplicáveis.

Seção IX

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

Art. 165. Para execução e conclusão das obras de infraestrutura, será exigida do empreendedor a prestação de garantia em uma das seguintes modalidades:

I – seguro garantia;

Praça dos Três Poderes, 73 - Centro - Jacareí/SP - CEP 12327-170



II – fiança bancária;

71 m

III – caução hipotecária.

§ 1º A garantia deverá ser apresentada em valor igual ou superior ao orçamento constante do cronograma físico-financeiro das obras de infraestrutura.

§ 2º A modalidade de seguro garantia deverá corresponder a 100% (cem por cento) do valor apurado para a execução da infraestrutura.

§ 3º A modalidade de fiança bancária deverá corresponder a 110% (cento e dez por cento) do valor apurado para a execução da infraestrutura.

§ 4º A modalidade de caução hipotecária deverá corresponder a 120% (cento e vinte por cento) do valor apurado para a execução da infraestrutura, sendo vedada a utilização de qualquer área ou lote do próprio empreendimento como garantia.

§ 5º O cálculo do valor de execução das obras de infraestrutura terá como referência tabelas oficiais de preços de obras públicas, ou outras que venham a ser adotadas pelo Município.

Art. 166. A apresentação da garantia de execução das obras de infraestrutura pelo empreendedor constitui requisito prévio indispensável para a expedição da licença urbanística.

§ 1º A comercialização dos lotes somente poderá ocorrer após o devido registro do loteamento ou desmembramento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º A construção nos lotes resultantes ficará condicionada à emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO), expedido pelo Município, após a conclusão e aceite das seguintes obras:

I – terraplenagem;



II – abertura do sistema viário, inclusive ciclovias, ciclofaixas e/ou ciclorrotas, quando previstas;

72 m

III – demarcação dos lotes e áreas públicas com marcos de concreto;

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, sarjetas e demais equipamentos correlatos.

§ 3º O Termo de Verificação de Obras (TVO) Final somente será emitido após a conclusão das obras previstas no § 2º deste artigo e, adicionalmente, das seguintes:

I – pavimentação viária com sinalização horizontal e vertical;

II – pavimentação das calçadas com acessibilidade, conforme normas técnicas da ABNT e legislação aplicável;

III – instalação da iluminação pública;

IV – arborização viária, plantio e revegetação de Áreas de Preservação Permanente e áreas verdes, além do gramado em áreas de lazer e taludes;

V – outros itens constantes do projeto aprovado de loteamento ou desmembramento.

§ 4º O prazo máximo para a completa execução de todas as obras obrigatórias de infraestrutura será de 4 (quatro) anos, contado do registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.



§ 5º As exigências previstas neste artigo não se aplicam aos loteamentos e desmembramentos aprovados antes da promulgação desta Lei, desde que não haja atrasos em cronogramas já aprovados, notificações de órgãos públicos ou ações judiciais em curso. 73m

§ 6º O empreendedor será responsável pela garantia das obras executadas, na forma do art. 618 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, o Código Civil Brasileiro, e demais normativas aplicáveis.

Art. 167. A liberação da garantia ao empreendedor somente ocorrerá após a vistoria e aceite das obras de infraestrutura pelos órgãos municipais competentes.

§ 1º É admitida a liberação proporcional das garantias, de acordo com a execução parcial das obras, desde que cada etapa seja devidamente vistoriada e aceita pelo Município.

§ 2º O empreendedor permanecerá responsável pela manutenção e conservação das obras liberadas até a emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO) Final.

Art. 168. Findo o prazo fixado no cronograma físico-financeiro, o Município poderá promover, direta ou indiretamente, a execução das obras de infraestrutura não concluídas, levantando os custos atualizados para execução da garantia prestada.

Parágrafo único. Caso as obras de infraestrutura sejam executadas pelo Município, o valor da garantia será atualizado e revertido em favor do ente público, ficando afastada a possibilidade de recebimento de valores ou levantamentos pelo empreendedor.

Seção X

Da certidão de diretrizes

Art. 169. A certidão de diretrizes será expedida pelo Município para empreendimentos de urbanização do solo, constituindo requisito prévio à 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 1.000m² (mil metros quadrados).

74m

Art. 170. A certidão de diretrizes deverá conter, quando aplicável:

I – dimensão e localização das áreas públicas reservadas;

II – diretrizes de uso, ocupação e urbanização do solo;

III – diretrizes ambientais;

IV – diretrizes para o sistema viário;

V – diretrizes para a sinalização viária vertical e horizontal;

VI – diretrizes para o sistema de saneamento;

VII – diretrizes para o sistema de drenagem;

VIII – diretrizes para pavimentação;

IX – diretrizes para iluminação pública.

§ 1º As diretrizes de drenagem deverão priorizar o uso de infraestrutura verde e soluções baseadas na natureza, podendo ser complementadas por infraestrutura cinza, quando necessário.

§ 2º O prazo máximo para expedição da certidão de diretrizes será de 60 (sessenta) dias, reduzido para 30 (trinta) dias após 1 (um) ano da vigência da Lei Complementar Municipal nº 126, de 30 de abril de 2025, podendo ser suspenso em caso de deficiências constatadas na documentação apresentada.

§ 3º Resolvidas as deficiências pelo empreendedor, o prazo de expedição reiniciará sua contagem.



§ 4º A certidão de diretrizes terá validade de 2 (dois) anos, vedada a prorrogação.

75m

§ 5º As diretrizes de saneamento deverão ser requeridas junto ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE).

§ 6º O não atendimento das exigências formuladas por meio de “comunique-se”, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, implicará o arquivamento do processo, sendo vedado o seu desarquivamento.

§ 7º Após a emissão, não será permitida a alteração da certidão de diretrizes.

Art. 171. A solicitação da certidão de diretrizes deverá ser instruída com:

I – título de propriedade completo e atualizado da área;

II – levantamento topográfico planialtimétrico cadastral da gleba, em escala 1:1000 (um por mil) ou 1:2000 (um por dois mil), apresentado em formato digital (.pdf e .dwg);

III – demais documentos que se fizerem necessários.

§ 1º O levantamento planialtimétrico deverá ser elaborado no Sistema de Projeção UTM, referenciado ao Datum SIRGAS2000, conforme as normas e padrões estabelecidos pelo IBGE, e ser vinculado a no mínimo 2 (dois) pontos de controle geodésico oficiais, pertencentes à rede do IBGE, à rede municipal ou ajustados a esta, de modo a garantir o correto georreferenciamento.

§ 2º O formato da documentação deverá obedecer aos parâmetros da NBR 13.133 e suas atualizações.

Art. 172. A certidão de diretrizes será elaborada por grupo interdisciplinar responsável pela análise dos projetos de urbanização do solo.

Seção XI

Da aprovação de projetos de parcelamento do solo e da execução de obras

Praça dos Três Poderes, 73 - Centro - Jacareí/SP - CEP 12327-170



Art. 173. Os projetos de urbanização sob a forma de loteamento ou desmembramento serão submetidos à aprovação pelo Poder Público Municipal, na forma desta Lei e da legislação federal aplicável. *76m*

Art. 174. São documentos essenciais para a aprovação dos projetos de urbanização, além dos definidos em instruções normativas internas:

I – projeto de parcelamento do solo, em escala 1:1.000 (um por mil) ou 1:2.000 (um por dois mil), apresentado em formato digital (.pdf e .dwg), assinado digitalmente com certificação digital pelo proprietário e por profissional habilitado inscrito no cadastro do Município, contendo:

a) curvas de nível, de metro em metro, no Sistema de Projeção UTM, referenciado ao Datum SIRGAS2000, conforme as normas e padrões estabelecidos pelo IBGE, e ser vinculado a no mínimo 2 (dois) pontos de controle geodésico oficiais, pertencentes à rede do IBGE, à rede municipal ou ajustados a esta, de modo a garantir o correto georreferenciamento;

b) vias de circulação com sua hierarquia, quadras, lotes, áreas verdes, institucionais e de lazer, devidamente identificados, dimensionados e numerados, nos termos do Plano Diretor e suas alterações;

c) dimensões das divisas da área, em conformidade com os títulos de propriedade;

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

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

f) etapas de implantação do parcelamento, quando houver;

g) apresentação do Cadastro Ambiental Rural (CAR);



h) identificação de reserva legal, áreas de preservação permanente (APP) e/ou áreas de proteção ambiental (APA), quando couber;

77 m

i) quadro demonstrativo contendo área total da gleba, área total dos lotes, área do sistema viário, áreas verdes, institucionais e de lazer, número total de lotes, hierarquia das vias, reserva legal, áreas de preservação permanente (APP) e/ou áreas de proteção ambiental (APA).

II – cronograma físico-financeiro da execução das obras de infraestrutura;

III – memorial descritivo do projeto de parcelamento;

IV – aprovação ou anuência do governo estadual, quando exigida nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

V – cópia do compromisso de compra e venda.

§ 1º O compromisso de compra e venda deverá conter cláusula expressa vedando a subdivisão do lote em dimensões inferiores às permitidas por esta Lei.

§ 2º Os projetos de urbanização sob a forma de desmembramento atenderão, no que couber, às exigências previstas neste artigo.

Art. 175. A não manifestação do interessado quanto às exigências formuladas por meio de "comunique-se", no prazo de até 60 (sessenta) dias, implicará a falta de interesse no processo, que será cancelado e arquivado, vedado o seu desarquivamento.

Art. 176. O registro do projeto urbanístico do loteamento ou desmembramento junto ao Cartório de Registro de Imóveis deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da emissão da licença urbanística.

Parágrafo único. O prazo previsto no caput poderá ser renovado por períodos iguais e sucessivos, até o limite de 2 (dois) anos, contados da emissão da licença urbanística. Findo este prazo, a licença será automaticamente cancelada.



Art. 177. Após o registro do parcelamento e antes do início das obras de infraestrutura, o empreendedor deverá comunicar ao Poder Público Municipal, por meio de expediente próprio, a data prevista para início das obras.

78 m

Art. 178. Qualquer alteração na execução do empreendimento e modificações relativas às áreas públicas reservadas, deverá ser previamente submetida à nova aprovação do Poder Público Municipal.

Art. 179. Concluídas as obras, o interessado deverá requerer a vistoria do Poder Público Municipal.

Parágrafo único. Após vistoria, aprovação e aceite das obras, o Município expedirá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, o Termo de Verificação de Obras (TVO) Final, liberando os proprietários para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção XII

Da aprovação de projetos por etapas

Art. 180. O projeto de urbanização sob a forma de loteamento ou loteamento de acesso controlado poderá prever execução em etapas, sendo cada uma delas considerada empreendimento autônomo.

§ 1º Todas as etapas deverão ser concluídas no prazo máximo de 4 (quatro) anos, contado do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º Não será admitida etapa com área inferior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados).

§ 3º O projeto executado em etapas deverá atender às mesmas garantias exigidas para a execução de obras de infraestrutura, nos termos desta Lei, de forma a assegurar sua viabilidade.

TÍTULO III

DOS REQUISITOS PARA LICENCIAMENTO



79m

CAPÍTULO I
DO REQUISITO PADRÃO PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 181. Toda obra de infraestrutura, urbanização, construção, reforma, ampliação de edificações ou instalação de usos e atividades deverá submeter o respectivo projeto à aprovação do Poder Público Municipal.

Art. 182. Deverão requerer a certidão de uso do solo, como requisito para aprovação de projetos, as edificações ou empreendimentos sujeitos a licenciamento ambiental ou à anuência de outros órgãos públicos competentes.

Art. 183. O processo referente à aprovação de projeto terá prazo máximo de 60 (sessenta) dias para atendimento das exigências estabelecidas por meio de "comunique-se" ou manifestação do interessado, sob pena de cancelamento e arquivamento, sendo vedado o seu desarquivamento.

§ 1º O processo que apresentar elementos incompletos ou incorretos será objeto de exigências formais, denominadas "comunique-se".

§ 2º Os procedimentos relativos à aprovação de projetos e demais licenciamentos urbanísticos serão regulamentados por decreto.

CAPÍTULO II
DA CERTIDÃO DE USO DO SOLO

Art. 184. A certidão de uso do solo informará se o uso pretendido é permitido ou em quais condições poderá ser admitido, indicando as categorias de incomodidade aplicáveis e os requisitos para a instalação do empreendimento.

§ 1º Para obtenção da certidão de uso do solo, o requerente deverá informar o número da inscrição imobiliária do imóvel ou do cadastro no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), e o uso pretendido, conforme Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).



§ 2º O Município, com base nas informações prestadas, expedirá a certidão de uso do solo no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data do protocolo.

80m

Art. 185. O prazo de validade da certidão de uso do solo será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

CAPÍTULO III DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Art. 186. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) compreende o conjunto de estudos e informações técnicas necessários à análise e aprovação da implantação de projetos de urbanização, reurbanização, construção, reforma ou ampliação de edificações para instalação de usos e atividades, com vistas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos sobre a vizinhança, de forma a permitir a avaliação das diferenças entre as condições existentes e as que existirão com a implantação.

Art. 187. São objetivos do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):

- I – promover o ordenamento sustentável da estruturação urbana do Município;
- II – assegurar, por meio de parâmetros urbanísticos adequados e justos, a qualificação do meio ambiente urbano;
- III – controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território municipal, minimizando-os e permitindo a convivência entre os diversos usos do solo;
- IV – promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes dos processos de urbanização;
- V – compatibilizar os padrões de estruturação urbana com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;
- VI – responsabilizar o agente privado pelos impactos urbanísticos efetivamente projetados para o empreendimento.



Art. 188. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população residente na área de influência, devendo abranger, no mínimo:

81m

I – adensamento populacional: impacto da população adicional em relação à densidade da unidade de planejamento;

II – equipamentos urbanos e comunitários: localização dos equipamentos públicos na área de influência direta secundária;

III – uso e ocupação do solo: compatibilidade com os parâmetros definidos nesta Lei;

IV – valorização imobiliária: impactos na dinâmica imobiliária da área de influência direta;

V – mobilidade urbana, tráfego e transporte público: infraestrutura viária local e sua caracterização, destaque para os principais acessos ao empreendimento, caracterizando a disponibilidade de transporte coletivo e os logradouros atendidos;

VI – ventilação e iluminação: impactos sobre as condições da área de influência imediata;

VII – paisagem urbana, patrimônio natural, cultural e histórico: avaliação de alterações ou impactos decorrentes da implantação.

Art. 189. Para os fins desta Lei, considera-se:

I – área de influência imediata: aquela que compreende os imóveis confrontantes laterais, frontais e de fundos, situados na(s) quadra(s) em que se localiza o empreendimento;

II – área de influência direta primária: área abrangida pelo raio de 100,00 m (cem metros) a partir dos limites do lote, que poderá ser diretamente afetada pelo empreendimento;



III – área de influência direta secundária: área abrangida pelo raio de 500,00 m (quinhentos metros) a partir dos limites do lote, que poderá ser atingida pelo empreendimento. 82
m

Art. 190. Será obrigatória a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para:

I – atividades classificadas como de grau de potencial de incomodidade 2 (médio) e 3 (alto), nos termos do anexo XIII desta Lei;

II – demais projetos que, após análise técnica fundamentada dos órgãos municipais competentes, demandem mensuração de impactos e previsão de medidas compensatórias.

§ 1º As atividades de grau de potencial de incomodidade 2 (médio) poderão adotar o EIV Simplificado, conforme anexo XIV desta Lei.

§ 2º A aprovação do EIV constituirá condicionante para a análise e aprovação de projeto e emissão da licença urbanística.

§ 3º A execução das medidas previstas no EIV constituirá condicionante para a emissão do Habite-se.

§ 4º A aprovação do EIV não dispensa a elaboração e aprovação de relatórios e estudos ambientais exigidos pela legislação específica.

Art. 191. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá conter informações suficientes à análise técnica de adequação do empreendimento ou atividade às condições locais e suas alternativas tecnológicas, incluindo, no mínimo:

I – contextualização no Município e na região;

II – caracterização do imóvel;



83 m

III – caracterização do empreendimento;

IV – soluções propostas para saneamento ambiental;

V – caracterização da área de influência direta primária e secundária,
incluindo:

a) acessos e interferências no sistema viário;

b) demanda gerada por transporte público e serviços públicos;

c) identificação de bens de interesse arquitetônico ou tombados em âmbito municipal, estadual ou federal;

d) impactos sobre comércio, serviços locais e equipamentos públicos comunitários;

e) sobrecarga incidente sobre a infraestrutura urbana existente;

VI – avaliação dos impactos positivos e negativos do empreendimento na área de influência direta e no Município;

VII – medidas de prevenção, mitigação e compensação dos impactos negativos;

VIII – desenhos, mapas, plantas e croquis explicativos;

IX – conclusão;

X – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou documento similar, de execução do estudo;

XI – demais informações necessárias à clareza e objetividade do estudo, incluindo cópias de documentos, plantas, pareceres e aprovações de órgãos públicos e concessionárias.



CAPÍTULO IV

84m

DO RELATÓRIO DE IMPACTO DE TRÂNSITO (RIT)

Art. 192. O Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) é o instrumento técnico destinado a identificar, avaliar e definir os prováveis impactos que um empreendimento causará no trânsito e na segurança viária de sua área de influência, além de estabelecer as medidas mitigadoras e/ou compensatórias decorrentes da implantação de Polo Gerador de Tráfego (PGT).

Parágrafo único. Para fins deste artigo, considera-se área de influência:

I – direta: aquela definida como primária e secundária, nos termos do art. 185 desta Lei;

II – indireta: aquela situada além da área de influência do projeto, compreendendo raio superior a 500,00 m (quinhentos metros) a partir dos limites do lote.

Art. 193. O Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) deverá mensurar e demonstrar, por meio de indicadores objetivos e fundamentados, os impactos que a implantação do empreendimento causará ao sistema viário existente na área de influência direta e/ou indireta, tanto no período de obras quanto durante seu funcionamento, ficando sob responsabilidade do órgão competente a análise e definição das medidas mitigadoras e/ou compensatórias a serem implantadas a fim de minimizar tais impactos.

Parágrafo único. As informações técnicas prestadas no RIT deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos no Manual de Procedimentos para o Tratamento de Polos Geradores de Tráfego (PGT) do Departamento Nacional de Trânsito (DENATRAN), nas resoluções do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN), e nas resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA).

Art. 194. Após a análise e aprovação do projeto do PGT e/ou do RIT será emitida a certidão de diretrizes viárias (CDV), documento expedido pelo órgão competente, que orientará a execução do empreendimento e das melhorias viárias necessárias, em harmonia com as condições de trânsito, transporte e acessibilidade do Município.



Parágrafo único. Consideram-se melhorias viárias o conjunto de obras indispensáveis à funcionalidade do empreendimento, compreendendo adequações e modificações geométricas, obras de arte, alargamento e abertura de vias, pavimentação, recapeamento, construção e manutenção de calçadas, sinalização viária (horizontal, vertical e semaforica) e dispositivos de segurança e operação do sistema viário. 85m

Art. 195. Para fins de implementação das intervenções previstas no Plano Viário Funcional Básico, nos termos do art. 88 da Lei Complementar Municipal nº 126, de 30 de abril de 2025, poderá o Poder Executivo instituir benefícios urbanísticos destinados a incentivar parcerias com a iniciativa privada.

Parágrafo único. Os benefícios urbanísticos de que trata o caput, consistentes na flexibilização de parâmetros de uso e ocupação do solo nas áreas de influência ao longo das vias arteriais e coletoras, serão definidos e regulamentados por lei municipal específica, mediante prévia apreciação e aprovação do Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano – CMHDU.

Art. 196. Qualquer modificação nos projetos de edificação de Polo Gerador de Tráfego (PGT) que implique alteração superior a 5% (cinco por cento) da área computável, do número total de vagas, ou que modifique os acessos, deverá ser submetida a nova análise do órgão competente.

Art. 197. Os casos omissos ou não previstos nesta Lei serão analisados e decididos pelo Grupo de Análise de Projetos (GAP).

CAPÍTULO V DO CERTIFICADO DE NUMERAÇÃO

Art. 198. O certificado de numeração é o documento emitido pelo Poder Público para atribuição da numeração oficial aos imóveis regulares situados no Município de Jacareí.



§ 1º Somente poderão receber numeração oficial os imóveis urbanos e rurais registrados em matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí, mediante solicitação do interessado por procedimento administrativo próprio. 86m

§ 2º Não será emitido certificado de numeração para imóveis situados em loteamentos irregulares ou clandestinos, em áreas de posse, ou em imóveis objeto de impedimento legal, ainda que exista inscrição imobiliária ou recolhimento de Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

Art. 199. Será atribuída numeração oficial apenas a imóvel rural regularmente cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

§ 1º Será permitida a atribuição de apenas uma numeração por matrícula, desde que a gleba possua testada para via pública oficial.

§ 2º Nos casos de imóvel com acesso por servidão averbada em matrícula, a numeração será atribuída na via pública que fizer ligação com a via de acesso.

Art. 200. Não será admitida a atribuição de mais de um número predial oficial a um mesmo lote urbano.

Art. 201. Será admitido complemento à numeração desde que existam áreas distintas e independentes no mesmo lote urbano.

§ 1º Entende-se como complemento à numeração a utilização da terminologia do tipo de ocupação e um número, de forma sequencial (por exemplo: Casa 1, Casa 2, Loja 1, Loja 2, entre outros).

§ 2º O complemento dependerá de aprovação de projeto pelo órgão competente.

§ 3º O complemento terá efeito exclusivo para fins de identificação do endereço, não implicando em desdobro, desmembramento ou qualquer alteração da situação registral do imóvel.



CAPÍTULO VI
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

87m

Art. 202. Outorga Onerosa do Direito de Construir é a autorização dada pelo Poder Público Municipal para projetos de construção, ampliação ou regularização construírem área superior àquela permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico (CAB) estabelecido para a zona de adensamento considerada, podendo atingir coeficiente de aproveitamento máximo (CAM) até 4,0 (quatro), mediante prestação de contrapartida.

Parágrafo único. As fórmulas de cálculo do valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir e os parâmetros de aplicação serão estabelecidos por lei específica.

Art. 203. Poderá ser aplicada a outorga onerosa do direito de construir acima da densidade máxima permitida a cada zona de adensamento.

TÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 204. Fica criado, no âmbito do Poder Público Municipal, o Grupo de Análise de Projetos (GAP), destinado à análise integrada dos projetos de urbanização, com participação das Secretarias, Autarquias e Fundações competentes.

Parágrafo único. Os requisitos, atribuições, composição e funcionamento do GAP serão definidos por decreto.

Art. 205. Nos casos em que a legislação vigente à época da protocolização da solicitação for mais restritiva ou omissa, os processos de urbanização poderão ser analisados conforme as disposições desta Lei.

Art. 206. O descumprimento das disposições desta Lei sujeitará o infrator, conforme a gravidade da infração, à aplicação das seguintes sanções, isolada ou cumulativamente:

I – advertência;



II – multa;

88 m

III – embargo da obra ou atividade;

IV – interdição do uso do imóvel ou da atividade;

V – cassação de alvará, licença ou autorização.

§ 1º As sanções previstas neste artigo serão aplicadas mediante procedimento administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

§ 2º Da decisão administrativa que aplicar sanção caberá recurso, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da ciência do interessado.

§ 3º Para fins de fiscalização e aplicação de sanções a projetos de urbanização do solo, aplica-se, no que couber, o disposto no Código de Obras e Edificações do Município de Jacareí.

Art. 207. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições e normativas em contrário, em especial a Lei Municipal nº 5.867, de 01 de julho 2014 e o Decreto nº 972, de 06 de fevereiro de 2020.

Gabinete do Prefeito, 31 de março de 2026.

CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA
Prefeito do Município de Jacareí



ANEXO I – Glossário

89_m

- I. **Abrigo desmontável:** espaço assente ao solo, coberto por estrutura de madeira, metálica ou materiais similares, com características desmontáveis, devendo possuir ao menos uma de suas faces sem vedação, admitindo-se apoio em colunas, vigas perimetrais de concreto e paredes de alvenaria.
- II. **Acesso:** dispositivo que interliga logradouro público e propriedade pública ou privada, destinado à circulação de veículos e/ou pedestres.
- III. **Adequação:** alteração do uso de edificação regularmente licenciada.
- IV. **Ampliação:** modificação de edificação com aumento da área construída.
- V. **Área construída:** soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos no pavimento térreo e cobertos ou não nos demais pavimentos de uma edificação.
- VI. **Área de influência direta primária:** área abrangida pelo raio de 100,00 m (cem metros) a partir dos limites do lote, que poderá ser diretamente afetada pelo empreendimento.
- VII. **Área de influência direta secundária:** área abrangida pelo raio de 500,00 m (quinhentos metros) a partir dos limites do lote, que poderá ser atingida pelo empreendimento.
- VIII. **Área de influência imediata:** aquela que compreende os imóveis confrontantes laterais, frontais e de fundos, situados na(s) quadra(s) em que se localiza o empreendimento.
- IX. **Área de influência indireta:** área situada além da área de influência do projeto, compreendendo raio superior a 500,00 m (quinhentos metros) a partir dos limites do lote.
- X. **Área técnica:** espaço exclusivo para instalação, passagem e manutenção de sistemas prediais (elétrica, hidráulica, ar-condicionado, dados, telefonia, exaustão e correlatos).
- XI. **Áreas de lazer:** áreas públicas destinadas à instalação de equipamentos de lazer e de esportes.
- XII. **Áreas institucionais:** áreas públicas destinadas a equipamentos comunitários, como escolas, creches, unidades de saúde, assistência social, e outros similares.
- XIII. **Áreas verdes:** áreas públicas livres de edificação, destinadas a finalidades ambientais, paisagísticas, ecológicas e de lazer, visando preservar vegetação e biodiversidade, melhorar a qualidade do ar, controlar microclima, favorecer a drenagem natural e proporcionar bem-estar coletivo.
- XIV. **Balão de retorno ou cul-de-sac:** área de manobra situada no final de via sem saída, destinada ao retorno de veículos.



ANEXO I – Glossário (continuação)

91m

- XV. Beiral:** parte da cobertura que ultrapassa a parede externa da edificação, com a finalidade de protegê-la. O beiral será computado no cálculo da área construída quando a projeção ultrapassar 1,00m (um metro).
- XVI. Calçada ou passeio público:** parte da via destinada à circulação de pedestres, podendo conter mobiliário, sinalização, vegetação e outros elementos definidos em legislação específica.
- XVII. Ciclofaixa:** faixa da via destinada à circulação de bicicletas, delimitada por sinalização específica.
- XVIII. Ciclovia:** pista destinada à circulação exclusiva de bicicletas, segregada fisicamente do tráfego de veículos e pedestres.
- XIX. Coeficiente de aproveitamento:** relação entre a área construída e a área do terreno.
- XX. Coeficiente de aproveitamento básico:** índice de aproveitamento do solo aplicável a todos os terrenos do Município.
- XXI. Coeficiente de aproveitamento máximo:** valor máximo do coeficiente de aproveitamento admitido.
- XXII. Declividade:** medida da inclinação de um terreno em relação ao plano horizontal, expressa em porcentagem (%) ou graus (°).
- XXIII. Declividade natural:** inclinação original do terreno, em seu estado natural, sem cortes, aterros ou nivelamentos.
- XXIV. Densidade do uso habitacional:** relação entre o número de habitantes – obtido pela média de habitantes por domicílio em Jacareí, segundo o censo do IBGE – e a área do terreno, em hectares. Esse indicador aplica-se aos usos residencial multifamiliar e residencial compacto, e outros casos de urbanização, permitindo avaliar o grau de adensamento populacional em diferentes tipologias habitacionais.
- XXV. Desdobro:** subdivisão de lote em dois ou mais lotes, sem abertura ou prolongamento de vias, respeitando-se as dimensões mínimas previstas no zoneamento.
- XXVI. Desmembramento:** subdivisão de gleba em lotes para edificação, sem abertura ou prolongamento de vias, aproveitando-se o sistema viário existente.
- XXVII. Dispositivo de retenção:** sistema destinado a reserva de águas pluviais, visando a absorção destas no próprio solo local.
- XXVIII. Equipamentos urbanos:** equipamentos públicos e infraestruturas essenciais ao funcionamento da cidade, tais como abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, gás canalizado, entre outros.



ANEXO I – Glossário (continuação)

92m

- XXIX. Faixa não edificante:** área em que é vedada a edificação, admitindo-se apenas abertura de vias de circulação, instalação de mobiliário urbano, equipamentos de segurança e proteção ambiental, alambrados e movimentação de terra para correção do terreno.
- XXX. Gabarito:** altura máxima da edificação, medida a partir do ponto médio da guia até o ponto mais alto da fachada, excetuando-se caixas d'água e casas de máquinas.
- XXXI. Gleba:** área urbana ou rural não submetida a parcelamento do solo.
- XXXII. Jardins de chuva:** Solução de Infraestrutura Verde baseada na natureza, composta por depressões rasas e vegetadas (jardins de chuva) projetadas para capturar, reter e infiltrar as águas pluviais. São estrategicamente implantadas em áreas de acúmulo ou risco de alagamento, aliviando a sobrecarga do sistema de drenagem urbana e promovendo a melhoria do conforto ambiental e da qualidade da água na paisagem urbana.
- XXXIII. Lote:** área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com testada para via oficial de circulação, dotada de infraestrutura básica e em conformidade com índices urbanísticos da zona em que se insere.
- XXXIV. Medidas compensatórias:** conjunto de ações destinadas a compensar impactos de empreendimentos, quando não for possível a mitigação integral.
- XXXV. Medidas mitigadoras:** conjunto de ações destinadas a minimizar impactos negativos de empreendimentos.
- XXXVI. Mezanino:** piso intermediário cuja área não exceda a um terço (1/3) do pavimento em que se insere.
- XXXVII. Pavimento inferior:** pavimento situado abaixo do térreo, quando a cota máxima da face superior da laje de cobertura ultrapassar 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao perfil natural do terreno, a partir do ponto médio.
- XXXVIII. Pavimento térreo:** nível de acesso principal da edificação, definido da seguinte forma:
- em logradouro com desnível de até 2 m (dois metros): qualquer cota entre 1 m (um metro) acima e 1 m (um metro) abaixo do nível do logradouro;
 - em logradouro com desnível superior a 2 m (dois metros): situado entre as cotas mais baixas e mais altas do alinhamento;
 - em terreno com acentuado aclave em relação à via ou com lençol freático elevado: poderá ser implantado em nível mais elevado;
 - em terreno com acentuado declive em relação à via: poderá ser implantado em nível mais baixo.



ANEXO I – Glossário (continuação)

- 93
- XXXIX. Piso utilizável:** área construída descoberta no pavimento térreo ou nos demais pavimentos da edificação, considerando-se utilizável no pavimento térreo apenas quando houver pavimento inferior.
- XL. Recuo:** distância mínima entre a edificação e a linha divisória do terreno, podendo ser frontal, lateral ou de fundos.
- XLI. Reforma:** alteração física de edificação sem aumento de área construída e sem modificação de uso.
- XLII. Regularização:** legalização de construção realizada sem aprovação prévia de projeto, desde que atendidos os requisitos das legislações vigentes.
- XLIII. Remembramento:** é a fusão de dois ou mais imóveis contíguos, com matrículas autônomas, pertencentes ao mesmo proprietário.
- XLIV. Solo permeável:** solo natural ou modificado que possibilite a absorção das águas pluviais.
- XLV. Subsolo:** pavimento situado abaixo do térreo ou do pavimento inferior, quando a cota máxima da face superior da laje de cobertura não ultrapassar 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao perfil natural do terreno, a partir do ponto médio.
- XLVI. Taxa de ocupação:** relação entre a projeção horizontal da construção e a área total do terreno.
- XLVII. Taxa de permeabilidade:** relação entre a área livre de revestimento ou pavimentação impermeável e a área total do terreno, permitindo a infiltração de águas pluviais.
- XLVIII. Testada:** linha divisória entre lote ou gleba de propriedade pública ou privada e o logradouro público.
- XLIX. Zoneamento:** é o instrumento de planejamento urbano, definido no Plano Diretor que estabelece critérios e diretrizes para o uso, ocupação e parcelamento do solo urbano.

ANEXO II – Parâmetros de ocupação

MACROZONA	ZONEAMENTO	C.A. BÁSICO	C.A. MÁXIMO	T.O.	T.P.	DISPOSITIVO DE RETENÇÃO	DENSIDADE HABITACIONAL
MDU	ZAP 1	1,4	4	70%	5% até 150 m ² e 10% > 150,00 m ²	5% área do terreno	600 hab/hectare
	ZAP 1-RC	1,4	4	80%	5% até 150 m ² e 10% > 150,00 m ²	5% área do terreno	600 hab/hectare
	ZAP 2	1,4	4	70%	10%	5% área do terreno	300 hab/hectare
	ZAP 2B	1,4	4	70%	20%	10% área do terreno	300 hab/hectare
	ZAC	1,4	4	70%	20%	10% área do terreno	100 hab/hectare
ZAR		1,4	-	40%	50%	25% área do terreno	50 hab/hectare
		0,8*	-	30%*		-	
MDU/ ZONAS ESPECIAIS	ZEC	1,4	4	90%	-	-	600 hab/hectare
	ZEV	0,8	-	40%	50%	-	100 hab/hectare
MDI	MDI	1,4	-	70%	20%	-	-

* ZAR, abrangendo as margens do reservatório do Rio Jaguari.



ANEXO III – Parâmetros de urbanização

95m

MACROZONA	ZONEAMENTO	HIERARQUIA VIÁRIA	LOTE MÍNIMO		
			declividade até 20%	declividade entre 20% e 30%	declividade acima de 30%
MDU	ZAP 1	Via Local	150 m ²	300 m ²	NÃO PERMITIDO
		Via Local (sem saída)			
		Via Coletora	300 m ²		
		Via Arterial I e II			
	ZAP 1-RC	Via Local	150 m ²	300 m ²	
		Via Local (sem saída)			
		Via Coletora	300 m ²		
		Via Arterial I e II			
	ZAP 2	Via Local	225 m ²	450 m ²	
		Via Local (sem saída)			
		Via Coletora	450 m ²		
		Via Arterial I e II			
	ZAP 2B	Via Local	225 m ²	450 m ²	
		Via Local (sem saída)			
		Via Coletora	450 m ²		
		Via Arterial I e II			
ZAC	Via Local	1000 m ²	1000 m ²		
	Via Local (sem saída)				
	Via Coletora				
	Via Arterial I e II				
ZAR	Via Local	2500 m ²	2500 m ²		
	Via Local (sem saída)				
	Via Coletora				
	Via Arterial I e II				
MDU/ ZONAS ESPECIAIS	ZEC	Via Local	150 m ²	300 m ²	
		Via Local (sem saída)			
		Via Coletora	300 m ²		
		Via Arterial I e II			
	ZEV	Via Local	1000 m ²	1000 m ²	
		Via Local (sem saída)			
		Via Coletora			
		Via Arterial I e II			
MDI	MDI	Via Local	1000 m ²	1000 m ²	
		Via Local (sem saída)			
		Via Coletora			
		Via Arterial I e II			



ANEXO IV – Parâmetros de Uso
Quadro 1: Classificação por Zoneamento e Classificação Viária

CÓD.	CATEGORIA DE USOS E ATIVIDADES	USO POR ZONEAMENTO E CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA										ZEV	ZEC	CDE 2	
		USO RESIDENCIAL					USO NÃO RESIDENCIAL								
		VIA ARTERIAL I	VIA ARTERIAL II	VIA COLETORA	VIA LOCAL	VIA LOCAL (SEM SAÍDA)	MDU- ZAP 1, ZAP 1-RC, ZAP 2, ZAP 2B, ZAR, ZAC	VIA LOCAL	VIA LOCAL (SEM SAÍDA)	ZEC	ZEV				CDE 2
R1	Atividade residencial unifamiliar	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (11)	
R2-H1	Residencial horizontal- casas geminadas ou superpostas	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (11)	
R2-H2	Residencial horizontal- casas isoladas, Geminadas ou superpostas	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (4)	Previsto com restrição (4)	Previsto com restrição (4)	Previsto com restrição (4)	Previsto com restrição (4)	Previsto com restrição (11)	
R2-V1	Residencial vertical- conjunto residencial vertical, em formato de torre	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (4)	Previsto com restrição (4)	Previsto com restrição (4)	Previsto com restrição (4)	Previsto com restrição (4)	Previsto com restrição (11)	
R3	Residencial compacto - kitnet	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (4)	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (11)		
CLR	Condomínio de lotes residenciais	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (4)	Previsto com restrição (4)	Previsto com restrição (4)	Previsto com restrição (4)	Previsto com restrição (11)		
USO NÃO RESIDENCIAL															
ATIVIDADE DE MANEJO AMBIENTALMENTE AMIGÁVEL COM O MEIO AMBIENTE															
AG-1	Cultivo de grãos, hortaliças, pecuária e Similares	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	
AG-2	Atividade de ecoturismo e lazer	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (2)	Previsto	
AG-3	Serviços de apoio agropecuários e Florestais	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	
AG-4	Comércio local de baixo impacto ambiental	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (12)	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (3, 12)	Previsto	
ATIVIDADE NÃO RESIDENCIAL COMPATÍVEL COM USO RESIDENCIAL															
CS-A-1	Serviços técnicos, financeiros ou similares	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (12)	Não Previsto	Não Previsto	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (3, 12)	Previsto	

96 m

ANEXO IV – Parâmetros de Uso (continuação)

Quadro 1: Classificação por Zoneamento e Classificação Viária

CÓD.	CATEGORIA DE USOS E ATIVIDADES	USO POR ZONEAMENTO E CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA										ZEC	ZEV	CDE 2	
		MDU- ZAP 1, ZAP 1-RC, ZAP 2, ZAP 2B, ZAR, ZAC					VIA LOCAL (SEM SAÍDA)	ZEC	ZEV	CDE 2					
		VIA ARTERIAL I	VIA ARTERIAL II	VIA COLETORA	VIA LOCAL	VIA LOCAL (SEM SAÍDA)									
CS-A-2	Atividades administrativas e serviços Complementares	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (7)	Previsto com restrição (7, 12)	Não Previsto	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto com restrição (7)	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto com restrição (7)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto com restrição (7)	
CS-A-3	Comércio varejista diversificado de âmbito local	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (10, 12)	Não Previsto	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto	Previsto com restrição (3,12)	Previsto	
CS-A-4	Comércio de produtos alimentares, Lanchonetes, restaurantes e similares	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (7, 12)	Não Previsto	Previsto com restrição (3, 7)	Previsto com restrição (3, 7)	Previsto	Previsto com restrição (3, 7)	Previsto com restrição (3, 7, 12)	Previsto	Previsto com restrição (3, 7, 12)	Previsto	
ATIVIDADE NÃO RESIDENCIAL TOLERÁVEL COM USO RESIDENCIAL															
CS-B-1	Comércio a varejo de peças e acessórios automotivos	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (12)	Não previsto	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto	Previsto com restrição (12)	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto	
CS-B-2	Conjunto de lojas ou salas comerciais	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (12)	Não previsto	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto	Previsto com restrição (12)	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto	
CS-B-3	Serviços de educação infantil	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (7)	Previsto com restrição (12)	Não previsto	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto	Previsto com restrição (12)	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto com restrição (7)	
CS-B-4	Supermercados ou similares e lojas de departamentos	Previsto	Previsto	Previsto	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (2)	Previsto	Não previsto	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (2)	Previsto	
CS-B-5	Academia de ginástica, centro de cultura física, escola de dança e música, cursos especializados e similares	Previsto	Previsto	Previsto	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (2)	Previsto	Não previsto	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (7)	
CS-B-6	Oficinas, confecções e similares	Previsto	Previsto	Previsto	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (2)	Previsto	Não previsto	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (2)	Previsto	
CS-B-7	Aluguel de objetos de vestuário e equipamentos diversos	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (12)	Não previsto	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (2)	Previsto	Previsto com restrição (12)	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto	

ANEXO IV – Parâmetros de Uso (continuação)

Quadro 1: Classificação por Zoneamento e Classificação Viária

CÓD.	CATEGORIA DE USOS E ATIVIDADES	USO POR ZONEAMENTO E CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA										ZEV	ZEC	CDE 2
		MDU- ZAP 1, ZAP 1-RC, ZAP 2, ZAP 2B, ZAR, ZAC						VIA LOCAL (SEM SAÍDA)	ZEV	ZEC	CDE 2			
		VIA ARTERIAL I	VIA ARTERIAL II	VIA COLETORA	VIA LOCAL	VIA LOCAL (SEM SAÍDA)	VIA LOCAL (SEM SAÍDA)							
ATIVIDADE NÃO RESIDENCIAL ESPECIAL OU INCÔMODO À VIZINHANÇA RESIDENCIAL														
CS-C-1	Comércio varejista de material de construção, concessionárias e revenda de veículos	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (2)	Previsto
CS-C-2	Comércio atacadista atrativos de veículos pesados	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (2)	Previsto
CS-C-3	Serviços de transporte de pessoas, cargas e armazenagem de produtos	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (2)	Não previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto
CS-C-4	Serviços especializados	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (2)	Previsto
CS-C-5	Aluguel de veículos, móveis, máquinas ou outros equipamentos	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (2)	Previsto
CS-C-6	Agências bancárias, postos de serviços bancários isolados e similares	Previsto com restrição (8)	Previsto com restrição (8)	Previsto com restrição (8)	Previsto com restrição (8)	Previsto com restrição (8)	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (2,8)	Previsto com restrição (3, 8)	Previsto com restrição (2,8)	Previsto com restrição (8)
CS-C-7	Serviços de manutenção e reparos Especializados	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (2)	Previsto
CS-C-8	Ensino fundamental, médio, superior, Técnico e pesquisa	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (7)
CS-C-9	Serviços públicos em geral	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (12)	Previsto com restrição (12)	Previsto com restrição (12)	Previsto com restrição (12)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto	Previsto com restrição (3,12)	Previsto
CS-C-10	Coleta, tratamento e disposição de Resíduos	Previsto com restrição (13)	Previsto com restrição (13)	Previsto com restrição (13)	Previsto com restrição (13)	Previsto com restrição (13)	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto
CS-C-11	Atendimento básico e especialidades de Saúde	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (12)	Previsto com restrição (12)	Previsto com restrição (12)	Previsto com restrição (12)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto	Previsto com restrição (3,12)	Previsto
CS-C-12	Atividades de atenção à saúde humana Integradas com assistência social	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto
CS-C-13	Cinemas, teatros, auditórios e estúdios de tv com auditório e similares	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto

98m

ANEXO IV – Parâmetros de Uso (continuação)

Quadro 1: Classificação por Zoneamento e Classificação Viária

CÓD.	CATEGORIA DE USOS E ATIVIDADES	USO POR ZONEAMENTO E CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA										ZEC	ZEV	CDE 2
		MDU- ZAP 1, ZAP 1-RC, ZAP 2, ZAP 2B, ZAR, ZAC					VIA LOCAL (SEM SAÍDA)	ZEC	ZEV	CDE 2				
		VIA ARTERIAL I	VIA ARTERIAL II	VIA COLETORA	VIA LOCAL	VIA LOCAL (SEM SAÍDA)								
CS-C-14	Clubes esportivos e recreativos, boliches, ríngues de patinação, agremiações carnavalescas e similares	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (7)	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (2)	Previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (2)	Previsto
CS-C-15	Serviços hoteleiros em geral	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (7)	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (2)	Previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (2)	Previsto
CS-C-16	Motel	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (7)	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (2)	Previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (2)	Previsto
CS-C-17	Bares, clubes noturnos, casas de show e similares	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (7)	Previsto com restrição (7)	Previsto com restrição (7)	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (2,7)	Previsto com restrição (2,7)	Previsto com restrição (3,7)	Previsto com restrição (2,7)	Previsto com restrição (2,7)	Previsto com restrição (7)
CS-C-18	Cemitérios	Previsto com restrição (10)	Previsto com restrição (10)	Previsto com restrição (10)	Previsto com restrição (10)	Previsto com restrição (10)	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto
CS-C-19	Templos religiosos, velórios e serviços funerários	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (7)	Previsto com restrição (7)	Previsto com restrição (7)	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (3,12)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto	Previsto com restrição (3,12)	Previsto com restrição (3,12)	Previsto com restrição (7)
CS-C-20	Ginásios e instalações esportivas	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (7)	Previsto com restrição (7)	Previsto com restrição (7)	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (2,7)	Previsto com restrição (2,7)	Previsto	Previsto com restrição (2,7)	Previsto com restrição (2,7)	Previsto com restrição (7)
CS-C-21	Empreendimentos de impacto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Previsto	Não previsto	Não previsto	Previsto (2)	Previsto (2)	Previsto	Previsto (2)	Previsto (2)	Previsto
CS-C-22	Atividade de mineração e extração	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto
CS-C-23	Geração e transmissão de energia elétrica	Previsto com restrição (6)	Previsto com restrição (6)	Previsto com restrição (6)	Previsto com restrição (6)	Previsto com restrição (6)	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (6)	Previsto com restrição (6)	Não previsto	Previsto com restrição (6)	Previsto com restrição (6)	Previsto com restrição (6)
IND-A	Atividade industrial compatível com Ambiente rural, agroindústria	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto	Não previsto
IND-B	Atividade industrial compatível com uso Residencial	Previsto	Previsto	Previsto com restrição (10)	Previsto com restrição (10)	Previsto com restrição (10)	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (2)	Previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (10)
IND-C	Atividade industrial incômodo à vizinhança residencial	Previsto com restrição (10)	Previsto com restrição (10)	Previsto com restrição (10)	Previsto com restrição (10)	Previsto com restrição (10)	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (3)	Previsto com restrição (10)
CLNR	Condomínio de lotes comerciais/ Serviços/ industriais	Previsto com restrição (10)	Previsto com restrição (10)	Previsto com restrição (10)	Previsto com restrição (10)	Previsto com restrição (10)	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (2)	Não previsto	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (2)	Previsto com restrição (10)

ANEXO IV – Parâmetros de Uso (continuação)
Quadro 2: Classificação por Macrozonas

CÓD.	CATEGORIA DE USOS E ATIVIDADES	MACROZONAS		
		MIA	MDR	MDI
USO RESIDENCIAL				
R1	Atividade residencial unifamiliar	Previsto	Previsto	Não previsto
R2-H1	Residencial horizontal- casas geminadas ou superpostas	Não previsto	Não previsto	Não previsto
R2-H2	Residencial horizontal- casas isoladas, geminadas ou superpostas	Não previsto	Não previsto	Não previsto
R2-V1	Residencial vertical- conjunto residencial vertical, em formato de torre	Não previsto	Não previsto	Não previsto
R3	Residencial compacto - kitnet	Não previsto	Não previsto	Não previsto
CLR	Condomínio de lotes residenciais	Não previsto	Não previsto	Não previsto
USO NÃO RESIDENCIAL				
ATIVIDADE DE MANEJO AMBIENTALMENTE AMIGÁVEL COM O MEIO AMBIENTE				
AG-1	Cultivo de grãos, hortaliças, pecuária e similares	Previsto	Previsto	Não previsto
AG-2	Atividade de ecoturismo e lazer	Previsto	Previsto	Não previsto
AG-3	Serviços de apoio agropecuários e florestais	Previsto	Previsto	Não previsto
AG-4	Comércio local de baixo impacto ambiental	Previsto com restrição (1)	Previsto	Previsto
ATIVIDADE NÃO RESIDENCIAL COMPATÍVEL COM USO RESIDENCIAL				
CS-A-1	Serviços técnicos, financeiros ou similares	Não previsto	Não previsto	Previsto
CS-A-2	Atividades administrativas e serviços complementares	Não previsto	Não previsto	Previsto
CS-A-3	Comércio varejista diversificado de âmbito local	Não previsto	Não previsto	Previsto
CS-A-4	Comércio de produtos alimentares, lanchonetes, restaurantes e similares	Previsto com restrição (1)	Previsto com restrição (1)	Previsto
ATIVIDADE NÃO RESIDENCIAL TOLERÁVEL COM USO RESIDENCIAL				
CS-B-1	Comércio a varejo de peças e acessórios automotivos	Não previsto	Não previsto	Previsto
CS-B-2	Conjunto de lojas ou salas comerciais	Não previsto	Não previsto	Previsto
CS-B-3	Serviços de educação infantil	Previsto	Previsto	Previsto
CS-B-4	Supermercados ou similares e lojas de departamentos	Não previsto	Não previsto	Previsto

ANEXO IV – Parâmetros de Uso (continuação)
Quadro 2: Classificação por Macrozonas

CÓD.	CATEGORIA DE USOS E ATIVIDADES	MACROZONAS		
		MIA	MDR	MDI
CS-B-5	Academia de ginástica, centro de cultura física, escola de dança e música, cursos especializados e similares	Não previsto	Não previsto	Previsto
CS-B-6	Oficinas, confecções e similares	Não previsto	Não previsto	Previsto
CS-B-7	Aluguel de objetos de vestuário e equipamentos diversos	Não previsto	Não previsto	Previsto
ATIVIDADE NÃO RESIDENCIAL ESPECIAL OU INCÔMODO À VIZINHANÇA RESIDENCIAL				
CS-C-1	Comércio varejista de material de construção, concessionárias e revenda de veículos	Não previsto	Não previsto	Previsto
CS-C-2	Comércio atacadista atrativos de veículos pesados	Não previsto	Não previsto	Previsto
CS-C-3	Serviços de transporte, cargas e armazenagem de produtos	Não previsto	Não previsto	Previsto
CS-C-4	Serviços especializados	Não previsto	Não previsto	Previsto
CS-C-5	Aluguel de veículos, móveis, máquinas ou outros equipamentos	Não previsto	Não previsto	Previsto
CS-C-6	Agências bancárias, postos de serviços bancários isolados e similares	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (8)
CS-C-7	Serviços de manutenção e reparos especializados	Não previsto	Não previsto	Previsto
CS-C-8	Ensino fundamental, médio, superior, técnico e pesquisa	Previsto com restrição (9)	Previsto com restrição (9)	Previsto
CS-C-9	Serviços públicos em geral	Não previsto	Não previsto	Previsto
CS-C-10	Coleta, tratamento e disposição de resíduos	Não previsto	Não previsto	Previsto com restrição (5)
CS-C-11	Atendimento básico e especialidades de saúde	Não previsto	Não previsto	Previsto
CS-C-12	Atividades de atenção à saúde humana integradas com assistência social	Previsto	Previsto	Previsto
CS-C-13	Cinemas, teatros, auditórios e estúdios de tv com auditório e similares	Não previsto	Não previsto	Previsto
CS-C-14	Clubes esportivos e recreativos, boliches, ringues de patinação, agremiações camavalescas e similares	Previsto	Previsto	Previsto
CS-C-15	Serviços hoteleiros em geral	Previsto	Previsto	Não previsto
CS-C-16	Motel	Não previsto	Não previsto	Não previsto
CS-C-17	Bares, clubes noturnos, casas de show e similares	Não previsto	Não previsto	Previsto

ANEXO IV – Parâmetros de Uso (continuação)
Quadro 2: Classificação por Macrozonas

CÓD.	CATEGORIA DE USOS E ATIVIDADES	MACROZONAS		
		MIA	MDR	MDI
CS-C-18	Cemitérios	Não previsto	Não previsto	Não previsto
CS-C-19	Templos religiosos, velórios e serviços funerários	Previsto (14)	Previsto (14)	Previsto (14)
CS-C-20	Ginásios e instalações esportivas	Não previsto	Não previsto	Previsto
CS-C-21	Empreendimentos de impacto	Não previsto	Não previsto	Previsto
CS-C-22	Atividade de mineração e extração	Não previsto	Não previsto	Não previsto
CS-C-23	Geração e transmissão de energia elétrica	Previsto	Previsto	Previsto
IND-A	Atividade industrial compatível com ambiente rural, agroindústria	Previsto	Previsto	Previsto
IND-B	Atividade industrial compatível com uso residencial	Não previsto	Não previsto	Previsto
IND-C	Atividade industrial incômodo à vizinhança residencial	Não previsto	Não previsto	Previsto
CLNR	Condomínio de lotes comerciais/ serviços/ industriais	Não previsto	Não previsto	Previsto

RESTRICÇÕES:

- 1 Previsto para atividades correlatas à produção local, conforme artigos 67 e 68 desta Lei.
- 2 Previsto somente em vias arteriais e/ou coletoras.
- 3 Não previsto em via local sem saída.
- 4 Previsto em via local sem saída, com no máximo 16 unidades.
- 5 Permitido em MDI apenas para aterro industrial, conforme artigo 79 desta lei.
- 6 Permitido apenas o uso de geração de energia fotovoltaica.
- 7 Observar limite de pressão sonora em área residencial e horário de funcionamento administrativo.
- 8 Atender lei 4461/2001 que exige porta de segurança e estacionamento para veículo de transporte de valores.
- 9 Atividade de pesquisa ambiental vinculada a universidade ou laboratório.
- 10 Atender artigos 32 e 35 desta Lei.
- 11 Atender artigo 36 desta Lei.
- 12 Previsto em via local com limite de até 200m² de área construída.
- 13 Previsto apenas em ZAR.
- 14 Não previsto velórios e serviços funerários, somente templos religiosos



ANEXO V – Vagas de estacionamento por uso

CÓD.	Categoria de usos e atividades	Vaga de estacionamento / área construída computável		ZEC	ZAP 1/ RC
		Vaga comum	Vaga funcional		
USO RESIDENCIAL					
R1	Atividade residencial unifamiliar	Isento	Isento	Isento	Isento
R2-H1	Residencial horizontal- casas geminadas ou superpostas	Igual ou superior a 5 unidades residenciais, 1 vaga por unidade. 1 vaga de visitante a cada 10 vagas, com o mínimo de 1 vaga	Igual ou superior a 5 unidades residenciais, 1 vaga funcional tipo II	Igual ou superior a 5 unidades residenciais, 1 vaga por unidade e 1 vaga funcional tipo II	Igual ou superior a 5 unidades residenciais, 1 vaga por unidade e 1 vaga funcional tipo II
R2-H2	Residencial horizontal- casas isoladas, geminadas ou superpostas				
R2-V1	Residencial vertical- conjunto residencial vertical, em formato de torre				
R3	Residencial compacto - kitnet				
CLR	Condomínio de lotes residenciais	1 vaga de visitante a cada 10 unidades, com o mínimo de 1 vaga	1 vaga funcional tipo II	1 vaga de visitante a cada 10 unidades, com o mínimo de 1 vaga e 1 vaga funcional tipo II	1 vaga de visitante a cada 10 unidades, com o mínimo de 1 vaga e 1 vaga funcional tipo II
USO NÃO RESIDENCIAL					
ATIVIDADE DE MANEJO AMBIENTALMENTE AMIGÁVEL COM O MEIO AMBIENTE					
AG-1	Cultivo de grãos, hortaliças, pecuária e similares	1 vaga/ 5 funcionários	1 vaga tipo III/ doca	-	-
AG-2	Atividade de ecoturismo e lazer	1 vaga/ 5 visitantes (f)	1 vaga tipo I/ 500 m ² de área de lazer visitável, 1 vaga tipo II / 1000 m ² de área construída	-	-



ANEXO V – Vagas de Estacionamento por Uso (continuação)

CÓD.	Categoria de usos e atividades	Vaga de estacionamento / área construída computável		ZEC	ZAP 1/RC
		Vaga comum	Vaga funcional		
AG-3	Serviços de apoio agropecuários e florestais	1 vaga/ 80 m ²	-	1 vaga/ 100 m ²	1 vaga/ 80 m ²
AG-4	Comércio local de baixo impacto ambiental	1 vaga/ 50 m ²	1 vaga tipo II	Acima de 200 m ² 1 vaga/ 50 m ² e 1 vaga tipo II	1 vaga/ 50 m ² e 1 vaga tipo II
ATIVIDADE NÃO RESIDENCIAL COMPATÍVEL COM USO RESIDENCIAL					
CS-A-1	Serviços técnicos, financeiros ou similares	1 vaga/ 80 m ²	-	1 vaga/ 100 m ²	1 vaga/ 80 m ²
CS-A-2	Atividades administrativas e serviços complementares	1 vaga/ 80 m ²	-	1 vaga/ 100 m ²	1 vaga/ 80 m ²
CS-A-3	Comércio varejista diversificado de âmbito local	1 vaga/ 50 m ²	1 vaga tipo II	Acima de 200 m ² 1 vaga/ 50 m ² e 1 vaga tipo II	1 vaga/ 50 m ² e 1 vaga tipo II
CS-A-4	Comércio de produtos alimentares, lanchonetes, restaurantes e similares	1 vaga/ 50 m ²	1 vaga tipo II	Acima de 200 m ² 1 vaga/ 100 m ² e 1 vaga tipo II	Acima de 200 m ² , 1 vaga/ 50 m ² e 1 vaga tipo II
ATIVIDADE NÃO RESIDENCIAL TOLERÁVEL COM USO RESIDENCIAL					
CS-B-1	Comércio a varejo de peças e acessórios automotivos	1 vaga/ 30 m ²	Acima de 300 m ² , 1 vaga tipo II	1 vaga/ 50 m ² e acima de 300 m ² , 1 vaga tipo II	Acima de 200 m ² , 1 vaga/ 30 m ² e 1 vaga tipo II
CS-B-2	Conjunto de lojas ou salas comerciais	1 vaga/ 30 m ²	1 vaga/ 300 m ² tipo II	Acima de 200 m ² 1 vaga/ 30 m ² e 1 vaga tipo II	Acima de 200 m ² 1 vaga/ 30 m ² e 1 vaga tipo II
CS-B-3	Serviços de educação infantil, fundamental e média	1 vaga / sala de aula	1 vaga/ 100 m ² tipo I	1 vaga/ sala de aula e 1 vaga/ 300 m ² tipo I	1 vaga/ sala de aula e 1 vaga/ 300 m ² tipo I
CS-B-4	Supermercados ou similares e lojas de departamentos	1 vaga / 30 m ²	1 vaga/ 200 m ² tipo II	1 vaga/ 20 m ² e 1 vaga/ 200 m ² tipo II	1 vaga/ 30 m ² e 1 vaga/ 200 m ² tipo II
CS-B-5	Academia de ginástica, centro de cultura física, escola de dança e música, cursos especializados e similares	1 vaga/ 30 m ²	-	1 vaga/ 50 m ²	1 vaga/ 50 m ²
CS-B-6	Oficinas, confecções e similares	1 vaga/ 50 m ²	Acima de 500 m ² , 1 vaga tipo II	Acima de 200 m ² , 1 vaga/ 50 m ² e 1 vaga tipo II	Acima de 200 m ² , 1 vaga/ 50 m ² e 1 vaga tipo II

ANEXO V – Vagas de Estacionamento por Uso (continuação)

CÓD.	Categoria de usos e atividades	Vaga de estacionamento / área construída computável		ZEC	ZAP 1/ RC
		Vaga comum	Vaga funcional		
CS-B-7	Aluguel de objetos de vestuário e equipamentos diversos	1 vaga/ 50 m ²	-	Acima de 200 m ² 1 vaga/ 50 m ²	1 vaga/ 50 m ²
ATIVIDADE NÃO RESIDENCIAL ESPECIAL OU INCÔMODO À VIZINHANÇA RESIDENCIAL					
CS-C-1	Comércio varejista de material de construção, concessionárias e revenda de veículos	1 vaga/ 100 m ²	1 vaga tipo II	1 vaga/ 100 m ² e 1 vaga tipo II	1 vaga/ 100 m ² e 1 vaga tipo II
CS-C-2	Comércio atacadista atrativos de veículos pesados (a)	1 vaga/ 200 m ²	1 vaga/ 300 m ² tipo III	1 vaga/ 200 m ² e 1 vaga/300 tipo III	1 vaga/ 200 m ² e 1 vaga/300 tipo III
CS-C-3	Serviços de transporte de pessoas, cargas e armazenagem de produtos	1 vaga/ 100 m ² para funcionários e 1 vaga para cada 5 veículos de carga	(b)	(c)	(c)
CS-C-4	Serviços especializados	1 vaga/ 30 m ²	Acima de 300 m ² , 1 vaga tipo II	1 vaga/ 50 m ² e acima de 300 m ² , 1 vaga tipo II	Acima de 200 m ² , 1 vaga/30 m ² e 1 vaga tipo II
CS-C-5	Aluguel de veículos, móveis, máquinas ou outros equipamentos	1 vaga/ 50 m ²	Acima de 500 m ² , 1 vaga tipo II	Acima de 200 m ² , 1 vaga/50 m ² e 1 vaga tipo II	Acima de 200 m ² , 1 vaga/50 m ² e 1 vaga tipo II
CS-C-6	Agências bancárias, postos de serviços bancários isolados e similares	1 vaga/ 30 m ²	1 vaga tipo IV	1 vaga/ 30 m ² e 1 vaga tipo IV	1 vaga/ 30 m ² e 1 vaga tipo IV
CS-C-7	Serviços de manutenção e reparos especializados	1 vaga/ 50 m ²	-	1 vaga/ 50 m ²	1 vaga/ 50 m ²
CS-C-8	Ensino superior, técnico e pesquisa	1 vaga/ 10 m ²	1 vaga/200 m ² tipo I	1 vaga/ 20 m ² e 1 vaga/200 m ² tipo I (d)	1 vaga/ 20 m ² e 1 vaga/200 m ² tipo I (d)
CS-C-9	Serviços públicos em geral	1 vaga/ 40 m ²	-	1 vaga/ 50 m ²	1 vaga/ 50 m ²
CS-C-10	Coleta, tratamento e disposição de resíduos	1 vaga/ 5 funcionários por turno, 1 vaga/ 500 m ² manutenção, 1 vaga/2000 m ² visitante	1 vaga VUC/ 2000 m ²	(c)	(c)
CS-C-11	Atendimento básico e especialidades de saúde	1 vaga/ 50 m ²	1 vaga/ 300 m ² tipo IV com o mín. 1 vaga e 1 vaga tipo V a cada 5 vagas comuns (e)	1 vaga/ 50 m ² comum, 1 vaga/ 300 m ² tipo IV com o mín. 1 vaga e 1 vaga tipo V a cada 5 vagas comuns (e)	1 vaga/ 50 m ² comum, 1 vaga/ 300 m ² tipo IV com o mín. 1 vaga e 1 vaga tipo V a cada 5 vagas comuns (e)



106m

ANEXO V – Vagas de Estacionamento por Uso (continuação)

CÓD.	Categoria de usos e atividades	Vaga de estacionamento / área construída computável		ZEC	ZAP 1/ RC
		Vaga comum	Vaga funcional		
CS-C-12	Atividades de atenção à saúde humana integradas com assistência social	1 vaga/50 m ²	1 vaga/ 300 m ² tipo IV com o mín. 1 vaga e 1 vaga tipo V a cada 5 vagas comuns (e)	1 vaga/ 50 m ² comum, 1 vaga/ 300 m ² tipo IV com o mín. 1 vaga e 1 vaga tipo V a cada 5 vagas comuns (e)	1 vaga/ 50 m ² comum, 1 vaga/ 300 m ² tipo IV com o mín. 1 vaga e 1 vaga tipo V a cada 5 vagas comuns (e)
CS-C-13	Cinemas, teatros, auditórios e estúdios de tv com auditório e similares	1 vaga a cada 4 cadeiras		1 vaga a cada 4 cadeiras	1 vaga a cada 4 cadeiras
CS-C-14	Clubes esportivos e recreativos, boliches, ringues de patinação, agremiações carnavalescas e similares	1 vaga/50 m ²	1 vaga tipo II	1 vaga/ 50 m ² , 1 vaga tipo II	1 vaga/ 50 m ² e 1 vaga tipo II
CS-C-15	Serviços hoteleiros em geral	1 vaga/ 100 m ²	1 vaga/ 300 m ² tipo I e 1 vaga/100 m ² tipo II	1 vaga/100 m ² e 1 vaga/ 300 m ² tipo I e 1 vaga/ 200 m ² tipo II	1 vaga/100 m ² e 1 vaga/ 300 m ² tipo I e 1 vaga/ 200 m ² tipo II
CS-C-16	Motel	1 vaga por apto		1 vaga por apto	1 vaga por apto
CS-C-17	Bares, clubes noturnos, casas de show e similares	1 vaga/ 30 m ²	1 vaga tipo II	1 vaga/ 100 m ² e 1 vaga tipo II	1 vaga/ 50 m ² e 1 vaga tipo II
CS-C-18	Cemitérios	1 vaga/ 25 m ² para visitantes, 1 vaga / 3 funcionários por turno,	1 vaga tipo I / 2000 m ² de área total, 1 vaga tipo II	(c)	(c)
CS-C-19	Templos religiosos, velórios e serviços funerários	1 vaga/ 20 m ²		1 vaga/ 30 m ²	1 vaga/ 30 m ²
CS-C-20	Ginásios e instalações esportivas	1 vaga a cada 4 cadeiras	1 vaga/300 m ² tipo I	1 vaga a cada 4 cadeiras, e 1 vaga/300 m ² tipo I	1 vaga a cada 4 cadeiras, e 1 vaga/300 m ² tipo I
CS-C-21	Empreendimentos de impacto	1 vaga/ 5 funcionários por turno, 1 vaga / 2000 m ² visitante ou manutenção	1 vaga/ 1000 m ² tipo III	(c)	(c)
CS-C-22	Atividade de mineração e extração	1 vaga/ 5 funcionários por turno, 1 vaga/ 300 m ² supervisão, 1 vaga/ 2000 m ² de visitante	1 vaga/ 1000 m ² tipo III	(c)	(c)



ANEXO V – Vagas de Estacionamento por Uso (continuação)

CÓD.	Categoria de usos e atividades	Vaga de estacionamento / área construída computável		ZEC	ZAP 1/ RC
		Vaga comum	Vaga funcional		
CS-C-23	Geração e transmissão de energia elétrica	1 vaga/ 5 funcionários por turno, 1 vaga / 2000 m ² visitante ou manutenção	1 vaga/ 1000 m ² tipo III	(c)	(c)
IND-A	Atividade industrial compatível com ambiente rural, agroindústria	1 vaga/ 50 m ²	1 vaga tipo II e acima de 300 m ² 1 vaga tipo III	1 vaga/50m ² e 1 vaga tipo II e acima de 300 m ² 1 vaga tipo III	1 vaga/50m ² e 1 vaga tipo II e acima de 300 m ² 1 vaga tipo III
IND-B	Atividade industrial compatível com uso residencial	1 vaga/ 50 m ²	1 vaga tipo II e acima de 300 m ² 1 vaga tipo III	1 vaga/50m ² e 1 vaga tipo II e acima de 300 m ² 1 vaga tipo III	1 vaga/50m ² e 1 vaga tipo II e acima de 300 m ² 1 vaga tipo III
IND-C	Atividade industrial incômodo à vizinhança residencial	1 vaga/ 50 m ²	1 vaga tipo II e acima de 300 m ² 1 vaga tipo III	1 vaga/50m ² e 1 vaga tipo II e acima de 300 m ² 1 vaga tipo III	1 vaga/50m ² e 1 vaga tipo II e acima de 300 m ² 1 vaga tipo III
CLNR	Condomínio de lotes comerciais/serviços/industriais	1 vaga de visitante a cada 10 unidades, com o mínimo de 1 vaga	1 vaga funcional tipo II	1 vaga de visitante a cada 10 unidades, com o mínimo de 1 vaga e 1 vaga funcional tipo II	1 vaga de visitante a cada 10 unidades, com o mínimo de 1 vaga e 1 vaga funcional tipo II

OBSERVAÇÕES:

- (a) CNAE 4691-5/00 deverá atender vagas conforme atividade varejista correspondente
- (b) A apresentação das vagas será cobrada em análise e deverá atender ao tipo de operação e número de veículos correspondentes informados no EIV
- (c) Atividade não prevista
- (d) Na ZEC e ZAP 1- RC, deverá apresentar o RIT informando a média de alunos que utilizam transporte público, moto ou bicicleta
- (e) No caso de menos de 5 vagas de uso comum, deverá reservar ao menos 1 vaga para embarque e desembarque, devendo esta estar livre
- (f) No momento da apresentação do projeto, deverá apresentar estudo de demanda. Obrigatório apresentar EIV simplificado

ANEXO VI – Parâmetros e Dimensões das Vias Públicas

TIPOLOGIA DA VIA	LARGURA TOTAL	PISTA	LARGURA DA CALÇADA ¹	CICLOVIA	CANTEIRO CENTRAL	DECLIVIDADE MÍNIMA DA VIA	DECLIVIDADE MÁXIMA DA VIA	DECLIV. MÁX. RECOMENDÁVEL DA VIA
LOCAL S/ SAÍDA	11,00 m	7,00 m	2,00 m	-	-	1%	15%	12%
LOCAL	13,00 m	9,00 m	2,00 m	-	-	1%	15%	12%
COLETORA	21,50 m	14,00 m	2,50 m	2,50 m	-	1%	15%	10%
ARTERIAL I	26,50 m	14,00 m	3,00 m	2,50 m	4,00 m	1%	15%	8%
ARTERIAL II	33,50 m	21,00 m	3,00 m	2,50 m	4,00 m	1%	15%	8%

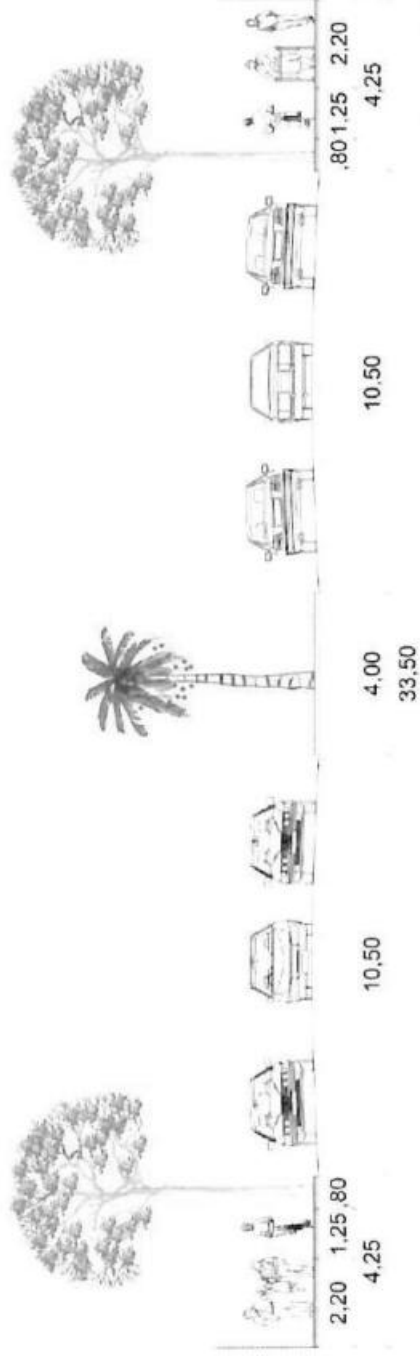
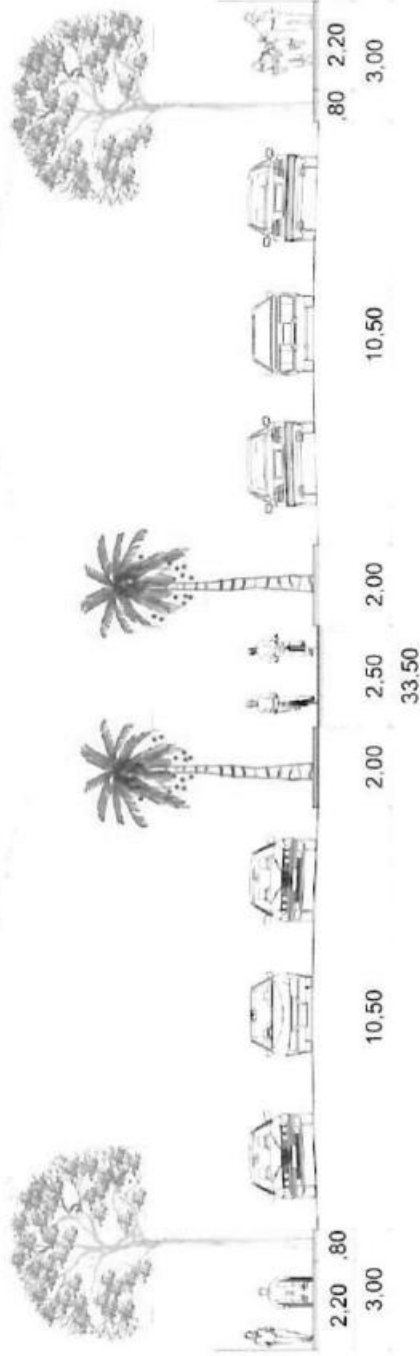
¹ Vias projetadas com declividade longitudinal igual ou superior a 5% (cinco por cento) devem prever faixa de acesso com as seguintes dimensões mínimas:

I – declividade \geq 5%: faixa mínima de 0,50 m (cinquenta centímetros);

II – declividade \geq 10%: faixa mínima de 1,00 m (um metro);

III – declividade \geq 15%: faixa mínima de 1,50 m (um metro e meio).

ANEXO VII – Seção Transversal das Vias Públicas

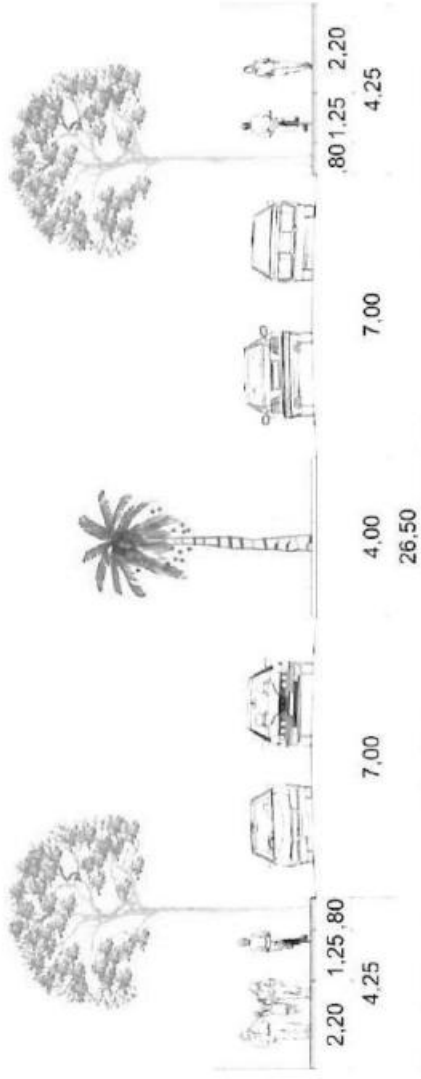
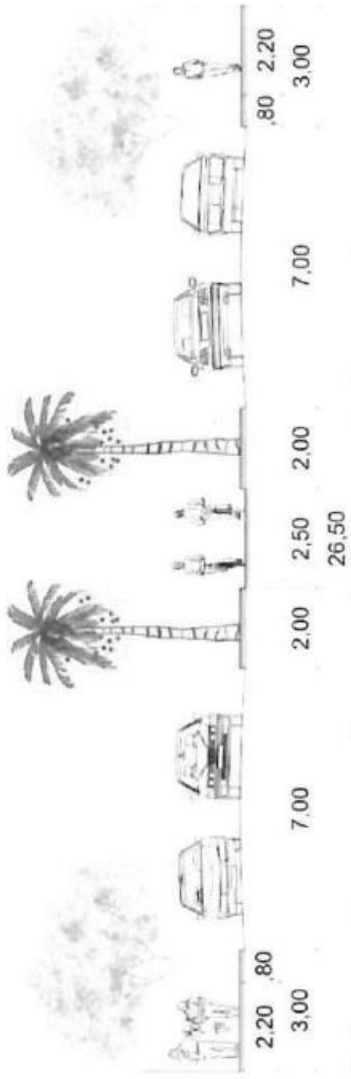


Praça dos Três Poderes, 73 - Centro - Jacareí/SP - CEP 12327-170



110 m

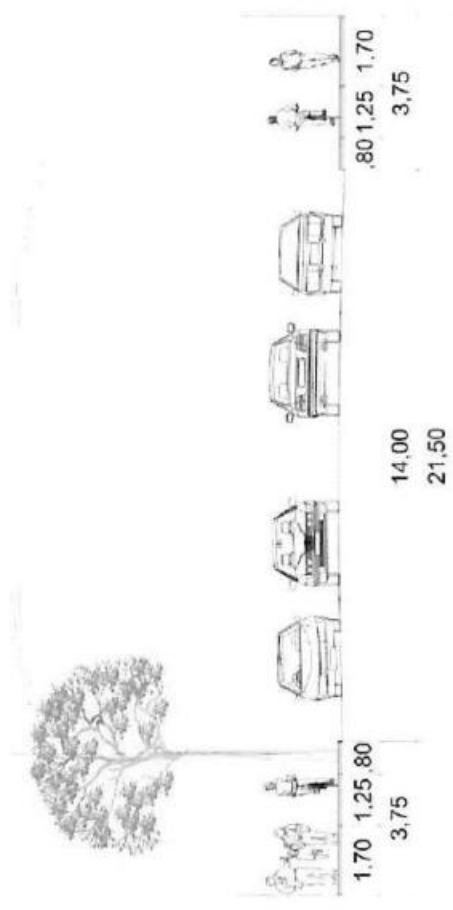
ANEXO VII – Seção Transversal das Vias Públicas (continuação)



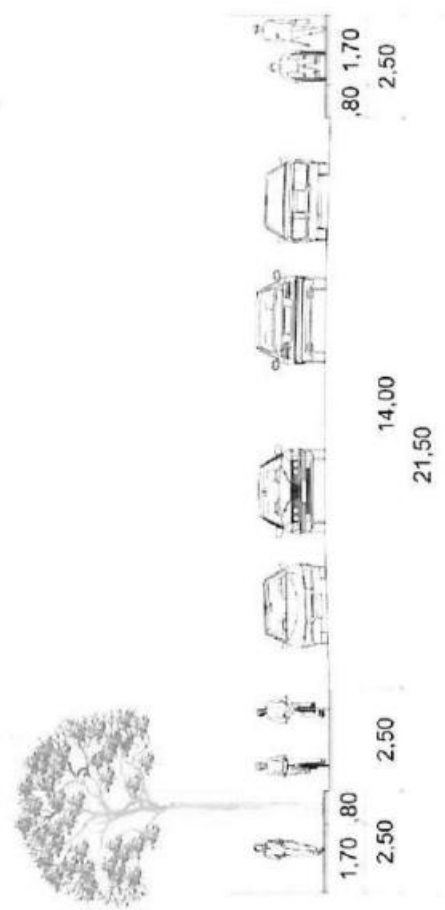
Praça dos Três Poderes, 73 - Centro - Jacareí/SP - CEP 12327-170



ANEXO VII – Seção Transversal das Vias Públicas (continuação)



VIA COLETORA (21,50 m) - OPÇÃO 1
Ciclofaixa sobre calçada



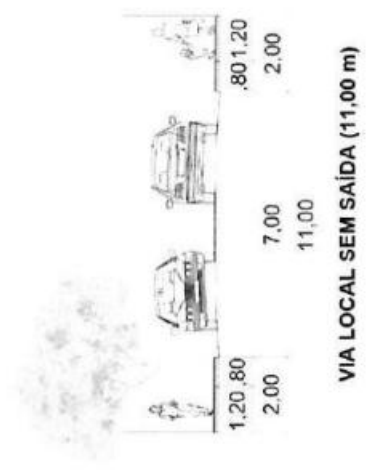
VIA COLETORA (21,50 m) - OPÇÃO 2
Ciclofaixa sobre leito carroçável

Praça dos Três Poderes, 73 - Centro - Jacareí/SP - CEP 12327-170

111 m



ANEXO VII – Seção Transversal das Vias Públicas (continuação)

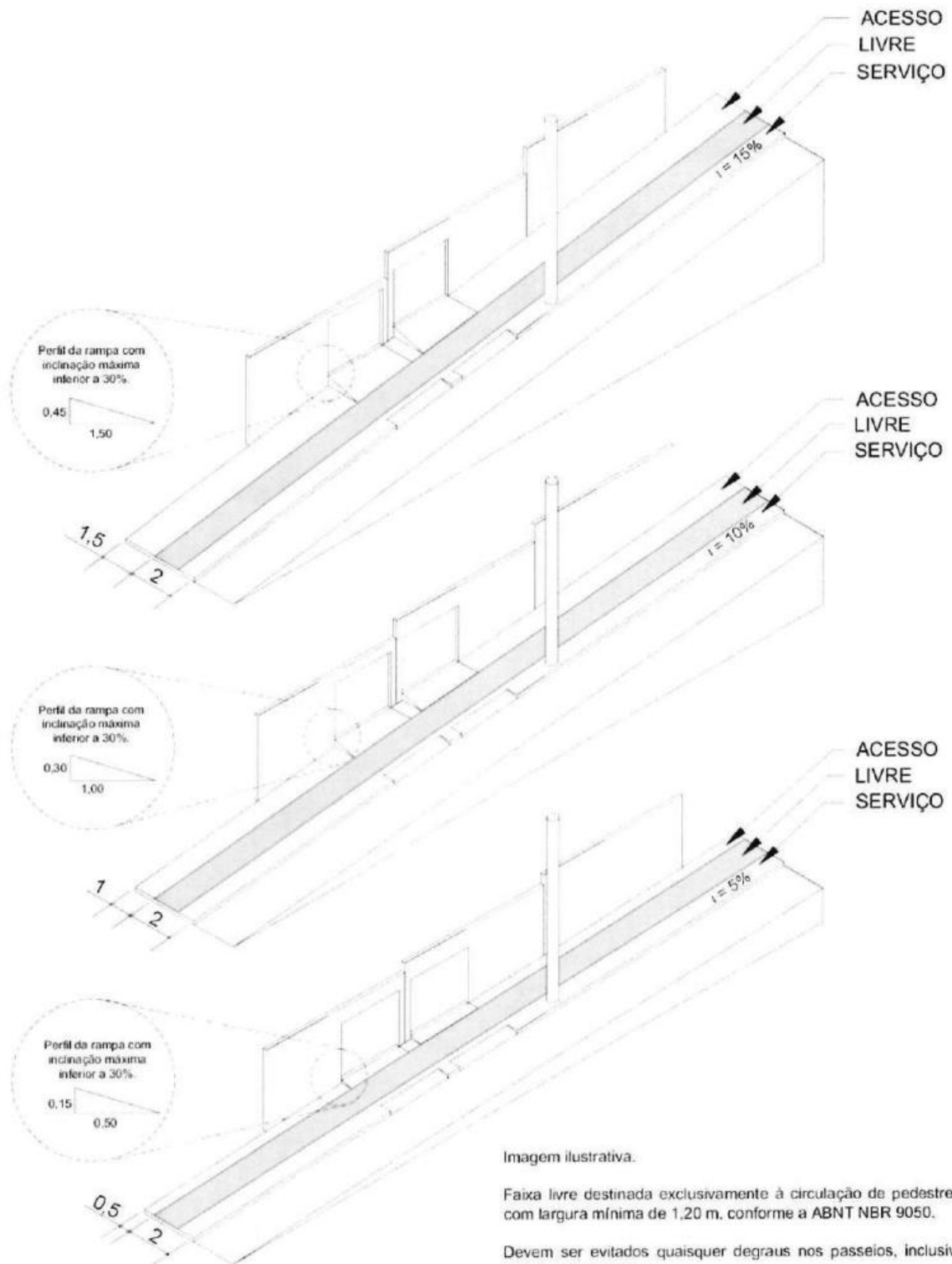


112m



ANEXO VIII - Declividade e dimensões mínimas das faixas de serviço

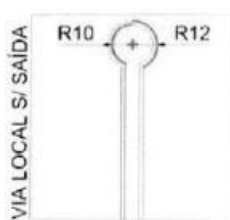
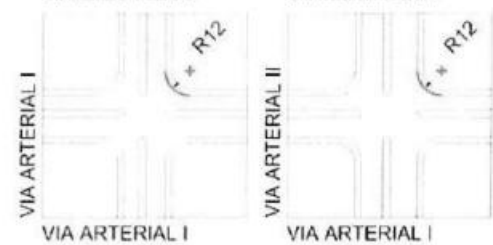
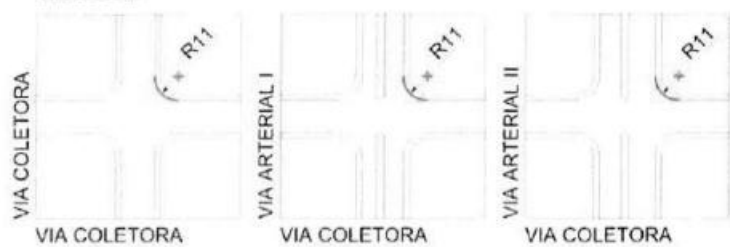
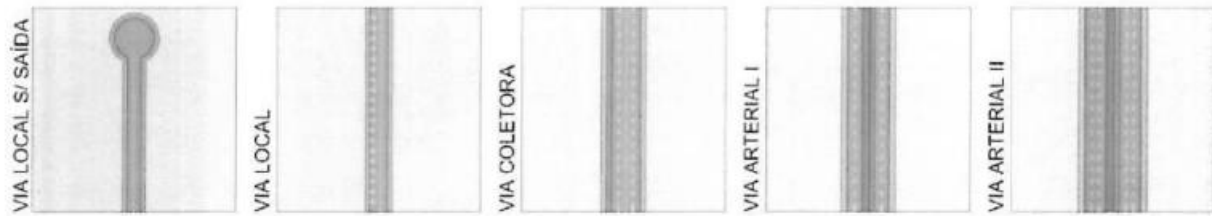
113 m





ANEXO IX – Raios de curvatura: interseções de vias e cul-de-sac

114m



Imagens ilustrativas para cruzamentos ortogonais.

Para vias coletoras e arteriais deverão ser apresentadas imagens que evidenciem a capacidade de realização das manobras de conversão dos veículos de projeto, conforme gabaritos de giro do DNIT – Manual de Projeto Geométrico de Travessias Urbanas (Publicação IPR-740, 2010).





ANEXO X – Vias públicas com exigência de faixa não edificante

115
m

VIA	TRECHO INICIAL	TRECHO FINAL	FAIXA (a partir do eixo)
Rodovia Nilo Máximo	Km 0, situado a 35 m do eixo da Rua Caçapava	Distante 300,00 m do Km 0, situado na bifurcação dos eixos da rodovia com acesso do Jardim Coleginho	12,50m
	Distante 300,00 m do Km 0, situado na bifurcação dos eixos da rodovia com o acesso do Jardim Coleginho	Início do trevo de cruzamento com a Rodovia Carvalho Pinto	15,00m
Avenida Getúlio Vargas	Final da Av. Siqueira Campos, na bifurcação entre a praça Charles Gates e a mesma	Início do trevo de acesso à Rodovia Presidente Dutra	15,00m
Rodovia Geraldo Scavone	Praça Charles Gates esquina com Rua Expedicionário Benedito Oswaldo Câncio	Bifurcação entre os eixos da Av. do Cristal e da mesma	12,50m
	Bifurcação entre os eixos da Av. do Cristal e da mesma	Limite entre os municípios Jacareí e São José dos Campos	15,00m
Avenida Malek Assad	Cruzamento da Brigadeiro Faria Lima com Av. Roberto Lopes Leal	Esquina com Av. Adhemar Pereira de Barros, encontro entre os eixos	20,00m (lado direito, sentido Centro - Rodovia Dutra)
	Esquina com Av. Adhemar Pereira de Barros, encontro entre os eixos	Trevo de acesso à Rodovia Presidente Dutra	12,50m
Avenida Lucas Nogueira Garcês	Final da Av. Santa Cruz dos Lázarus	Trevo de acesso à Rodovia Presidente Dutra	15,00m
Rodovia Euryale de Jesus Zerbini	Esquina com Av. Guarda Civil de São Paulo	Acesso da Rua Alencar Mazzeo	12,50m
	Acesso da Rua Alencar Mazzeo	Divisa entre os municípios Jacareí e Guararema	15,00m
Av. Pres. Humberto Alencar C. Branco	Cruzamento com a Av. Pensilvânia	Trevo de acesso à Rodovia Presidente Dutra	12,50m
Av Adhemar Pereira de Barros	Da Avenida Getúlio Vargas	Av. Malek Assad	12,50m
Avenida do Cristal	Cruzamento da Av. com a Rod. Geraldo Scavone	Av José Ribeiro Moreira	12,50m
Av. José Ribeiro Moreira	Av. do Cristal	R. João Lino Filho	12,50m
Av. Industrial	Av. com Av. Humberto A C. Branco	Sem Saída (final)	12,50m
Rodovia Nicola Capucci (SP81) Ramal 66	Da Rodovia Presidente Dutra	Rodovia Euryale de Jesus Zerbini	12,50m
Avenida Eng. Davi Monteiro Lino	Viaduto	Limite entre os municípios Jacareí e São José dos Campos	12,50m
Rua Padre Eugênio	Rotatória com a Av Pensilvânia e Av. Humberto A C. Branco	Cruzamento com a Rua Hermes da Fonseca	15,00m (lado direito, sentido Avenida São João)
Rua Abel da Silva Ramos	Estrada Edson Loesch de Freitas	Rua Aluísio B.G. Azevedo (Veraneio Ijal)	12,50m



ANEXO X – Vias públicas com exigência de faixa não edificante (continuação)

116
m

VIA	TRECHO INICIAL	TRECHO FINAL	FAIXA (a partir do eixo)
ESTRADAS RURAIS			
Estrada Francisco Eugênio Azevedo - Chico Bicudo	Estrada Theóphilo Theodoro de Rezende	Estrada Profª Olinda de Almeida Mercadante	12,50m
Estrada do Varadouro - JCR 100	Rodovia Nilo Máximo	Estrada do Jardim - JCR 090	12,50m
Estrada do Jardim - JCR 090	Estrada do Varadouro - JCR 100	Divisa com o Município de São José dos Campos	12,50m
Estrada do Rio Comprido - JCR 059	Rodovia Geraldo Scavone - SP 66	Estrada do Varadouro - JCR 100	12,50m
Estrada Biagino Chieffi - JCR 340	Rodovia Pres. Dutra	Rio Parateí	12,50m
Estrada dos Paturis	Estrada Galdino Teodoro de Rezende	Rua Divisa de loteamento	12,50m
Estrada Profª Olinda de Almeida Mercadante	Cruzamento com a Estrada Francisco Eugênio Azevedo - Chico Bicudo	Rua das Petúnias	12,50m
Estrada Edson Loesch de Freitas	Rua Jerônimo Pais	Rodovia Nicola Capucci (SP81) Ramal 66	12,50m
Estrada São Benedito do Fógio - JCR 294	Portaria do Loteamento Chácaras Lagoinha	Estrada Soldab - JCR 279	12,50m
Estrada Soldab - JCR 279	Av. Lucas Nogueira Garcez (próximo ao número 2490)	Av. Lucas Nogueira Garcez ((próximo ao número 1756)	12,50m
Estrada do Pedregulho - JCR 068	Rua Antônio Lelis Vieira	(sem saída) Córrego Guatinga	12,50m
Estrada Antiga de Igaratá - JCR 278	Antiga Rodovia Dom Pedro I	Estrada do Remedinho - JCR 083	12,50m
Estrada do Barreirinho - JCR 079	Estrada Edson Loesch de Freitas	Rodovia Gal Euryale de Jesus Zerbine	12,50m
Estrada Cerejeira - JCR 240	Estrada Nicola Capucci	Rua de Divisa de Loteamento/Município	12,50m
Estrada do Engenho - JCR 232	Estrada Nicola Capucci	Estrada de São Sebastião - JCR 230	12,50m
Estrada de São Sebastião - JCR 230	Estrada do Engenho - JCR 232	Rodovia Gal Euryale de Jesus Zerbine	12,50m
Estrada Arlindo Alves Vieira	Estrada Theóphilo Theodoro de Rezende	Sem saída	12,50m
Estrada do Parque Meia Lua - JCR 360	Av. Alcides Arnaldo Taino	Sem saída - Divisa de Loteamento/Município	12,50m
<p>As Estradas Rurais, citadas e não citadas, localizadas na Macrozona de Destinação Industrial (MDI) e na Macrozona de Destinação Urbana (MDU), deverão ter leito carroçável com largura mínima de 9,00 m (nove metros) e prever faixa não edificante de 12,50 m (doze metros e cinquenta centímetros) a partir do eixo da via.</p>			

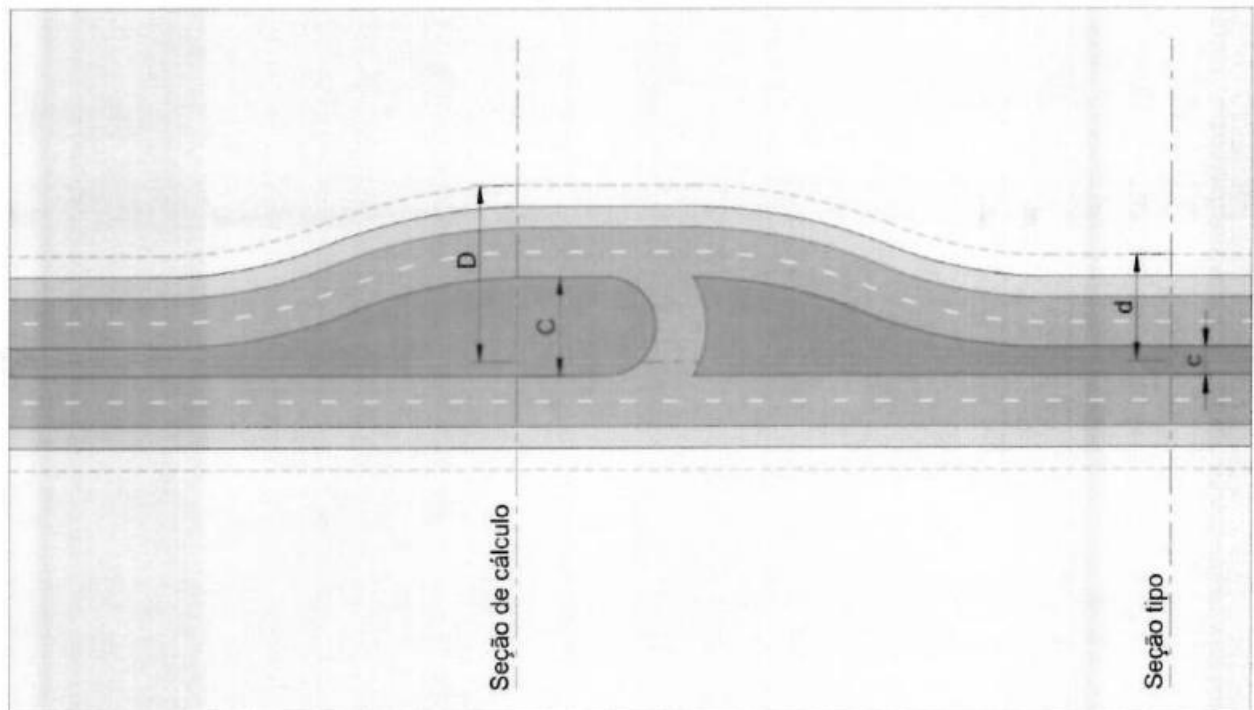


ANEXO X – Vias públicas com exigência de faixa não edificante (continuação)

117^m

Observação: Para as vias dotadas de canteiro central, a aplicação das faixas não edificantes deverá considerar eixo de referência que assegure a continuidade do padrão da via em eventual ampliação, admitindo-se o seu deslocamento, de modo a viabilizar o alargamento viário sem prejuízo da manutenção de dispositivos de retorno ou congêneres, conforme ilustrado na figura a seguir.

Figura 1 – Demonstração de deslocamento do eixo de referência.



Cálculo de faixa não edificante em seções de canteiro central e congêneres com alargamento:

$$D = d + C - c$$

Onde:

D: largura da faixa não edificante na seção do alargamento

C: largura do canteiro central na seção do alargamento

d: largura da faixa não edificante prevista em lei

c: largura do canteiro central na seção tipo



ANEXO XI – Classificação dos Polos Geradores de Tráfego (PGT)

118m

CLASSIFICAÇÃO DE PGT PELO GRAU DE IMPACTO VIÁRIO			
ATIVIDADE	PORTE EMPREENDIMENTO		VAGAS EMBARQUE E DESEMBARQUE
<ul style="list-style-type: none"> Academia de ginástica Academia de Esportes em geral Escolas de dança 	P1	$500m^2 < ACC \leq 1.000m^2$	1
	P2	$1.000m^2 < ACC \leq 2.500m^2$	2
	P3	$ACC \leq 2.500m^2$	3
<ul style="list-style-type: none"> Aterro sanitário Área de triagem e transbordo de resíduos da construção civil (LEV) Usina de reciclagem e/ou compostagem) 	P1	$At \leq 1.000m^2$	-
	P2	$1.000m^2 < At \leq 10.000m^2$	-
	P3	$At > 10.000m^2$	-
<ul style="list-style-type: none"> Choperia Churrascaria Pizzaria Restaurante 	P1	$250m^2 < ACC \leq 1.000m^2$	-
	P2	$1.000m^2 < ACC \leq 2.500m^2$	2
	P3	$ACC > 2.500m^2$	1/1000m ²
<ul style="list-style-type: none"> Boate Buffet Casa de shows e espetáculos Casa noturna 	P1	$ACC \leq 500m^2$	-
	P2	$500m^2 < ACC \leq 1.000m^2$	1
	P3	$ACC > 1.000m^2$	2
<ul style="list-style-type: none"> Clínicas sem internação: Médica, Fisioterapia, ultrassonografia, odontológica, veterinária, laboratório de análises clínicas 	P1	$250m^2 < ACC \leq 1.000m^2$	1
	P2	$1.000m^2 < ACC \leq 3.000m^2$	2
	P3	$ACC > 3.000m^2$	2
<ul style="list-style-type: none"> Comércio e/ou depósito atacadista de produtos em geral 	P1	$500m^2 < ACC \leq 1.500m^2$	-
	P2	$1.500m^2 < ACC \leq 3.000m^2$	-
	P3	$ACC > 3.000m^2$	-
<ul style="list-style-type: none"> Comércio de material de construção (areia, cimento, madeira, pedra, tinta, material lubrificante, resina, etc.) 	P1	$500m^2 < ACC \leq 1.500m^2$	-
	P2	$1.500m^2 < ACC \leq 3.000m^2$	-
	P3	$ACC > 3.000m^2$	-
<ul style="list-style-type: none"> Concessionária ou revendedora de veículos Oficinas 	P1	$500m^2 < ACC \leq 1.500m^2$	-
	P2	$1.500m^2 < ACC \leq 3.000m^2$	-
	P3	$ACC > 3.000m^2$	-
<ul style="list-style-type: none"> Edifício(s) comercial(is) e/ou de serviços compostos por unidades autônomas 	P1	$1.000m^2 < ACC \leq 2.500m^2$	-
	P2	$2.500m^2 < ACC \leq 5.000m^2$	1
	P3	$ACC > 5.000m^2$	2
<ul style="list-style-type: none"> Escola infantil 	P1	$ACC \leq 300m^2$	2
	P2	$3.00m^2 < ACC \leq 1.000m^2$	2
	P3	$ACC > 1.000m^2$	3



ANEXO XI – Classificação dos Polos Geradores de Tráfego (PGT) (continuação)

119m

CLASSIFICAÇÃO DE PGT PELO GRAU DE IMPACTO VIÁRIO			
ATIVIDADE	PORTE EMPREENDIMENTO		VAGAS EMBARQUE E DESEMBARQUE
<ul style="list-style-type: none"> • Escola ensino fundamental • Escola ensino médio 	P1	1.000m ² < ACC ≤ 3.000m ²	3
	P2	3.000m ² < ACC ≤ 5.000m ²	5
	P3	ACC > 5.000m ²	5
<ul style="list-style-type: none"> • Escola técnico, profissionalizante, idioma, cursos livres, pré-vestibular 	P1	1.000m ² < ACC ≤ 3.000m ²	3
	P2	3.000m ² < ACC ≤ 5.000m ²	5
	P3	ACC > 5.000m ²	5
<ul style="list-style-type: none"> • Universidade • Faculdade • Curso Preparatório • Pós Graduação 	P1	ACC ≤ 1.000m ²	3
	P2	1.000m ² < ACC ≤ 5.000m ²	5
	P3	ACC > 5.000m ²	5
<ul style="list-style-type: none"> • Hospital • Maternidade • Pronto-socorro • clínica médica com internação 	P1	ACC ≤ 500m ²	1
	P2	500m ² < ACC ≤ 3.000m ²	2
	P3	ACC > 3.000m ²	2
<ul style="list-style-type: none"> • Hotel • pousada 	P1	de 100 a 150 aptos	1
	P2	de 151 a 200 aptos	2
	P3	mais de 200 aptos	2
<ul style="list-style-type: none"> • Indústria 	P1	1.500m ² < ACC ≤ 5.000m ²	-
	P2	5.000m ² < ACC ≤ 20.000m ²	-
	P3	ACC > 20.000m ²	-
<ul style="list-style-type: none"> • Lavanderia hospitalar • Lavanderia industrial 	P1	ACC ≤ 1.000m ²	-
	P2	1.000m ² < ACC ≤ 3.000m ²	-
	P3	ACC > 3.000m ²	-
<ul style="list-style-type: none"> • Loja de departamentos (magazines) • Lojas especializadas 	P1	ACC ≤ 1.000m ²	-
	P2	1.000m ² < ACC ≤ 3.000m ²	-
	P3	ACC > 3.000m ²	-
<ul style="list-style-type: none"> • Mercado • Supermercado • Hipermercado 	P1	500m ² < ACC ≤ 1.500m ²	-
	P2	1.500m ² < ACC ≤ 3.000m ²	-
	P3	ACC > 3.000m ²	-
<ul style="list-style-type: none"> • Posto de abastecimento de veículos 	P1	ACC ≤ 1.000m ²	-
	P2	1.000m ² < ACC ≤ 3.000m ²	-
	P3	ACC > 3.000m ²	-



ANEXO XI – Classificação dos Polos Geradores de Tráfego (PGT) (continuação)

120m

CLASSIFICAÇÃO DE PGT PELO GRAU DE IMPACTO VIÁRIO			
ATIVIDADE	PORTE EMPREENDIMENTO		VAGAS EMBARQUE E DESEMBARQUE
<ul style="list-style-type: none"> Residencial multifamiliar (vertical ou horizontal) Flat 	P1	100 a 150 Unidades Residenciais	-
	P2	150 a 250 Unidades Residenciais	-
	P3	> 250 Unidades Residenciais	-
<ul style="list-style-type: none"> Shopping Center Centro Comercial 	P1	1.000m ² < ACC ≤ 2.500m ²	1
	P2	2.500m ² < ACC ≤ 5.000m ²	2
	P3	ACC > 5.000m ²	3
Templo, local de culto religioso	P1	250m ² < ACC ≤ 1.000m ²	1
	P2	1.000m ² < ACC ≤ 5.000m ²	2
	P3	ACC > 5.000m ²	5
<ul style="list-style-type: none"> Transportadora Empresa de mudança Garagem de ônibus, caminhão, trator e máquina de grande porte 	P1	At ≤ 1.000m ²	-
	P2	1.000m ² < At ≤ 10.000m ²	-
	P3	At > 10.000m ²	-
Empreendimentos e Atividades PGT sujeitos a análises e diretrizes específicas			
<ul style="list-style-type: none"> Atividades e Eventos temporários Auditório // cinema // sala de convenções // salão de concerto acústico // teatro // TV com auditório Autódromo // bicicross // hipódromo // kart in door // motocross // pista de kart // velódromo // pista de corrida Centro cultural // museu // órgão ou instituição pública Cemitério // crematório // velório Clube esportivo e recreativo // parque temático // zoológico Condomínio industrial Serviços logísticos com área de terreno > 5.000m² Estacionamento e garagem acima de 100 vagas Estádio // Ginásio de esporte, quadra com arquibancada Loteamentos Residenciais Loteamentos Industriais 			
Legenda: ACC: Área Construída Computável At: Área de Terreno P1: Polo Gerador de Baixo Impacto P2: Polo Gerador de Médio Impacto P3: Polo Gerador de Grande Impacto			
Observações: - Caso a atividade pretendida não esteja especificada nesta tabela, será adotado o parâmetro por similaridade de uso. - As exigências de vagas de estacionamento de automóveis são aquelas exigidas nesta Lei e serão calculadas pela Área Construída Computável, conforme artigo 27.			



ANEXO XII – Formulário de Requerimento para análise de PGT

121 m

Este documento deverá ser preenchido pelo profissional, responsável técnico pelo empreendimento com registro no CREA/CAU, para as atividades classificadas como PGT	
DADOS DO REQUERENTE / PROPRIETÁRIO	
Nome: _____	
Endereço p/ correspondência: _____	
Email: _____	Telefones: _____
DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	
Nome: _____	
Endereço p/ correspondência: _____	
CREA: _____	ART: _____
Email: _____	Telefones: _____
DADOS DO EMPREENDIMENTO	
· Endereço: _____	
· Inscrição Imobiliária: _____	
· Zoneamento: _____	
· Categoria de uso: _____	
· Área de terreno: _____	
· Área Construída computável: _____	
· Área Construída não computável: _____	
· Área Total: _____	
· Coeficiente de Aproveitamento: _____	
· Taxa de Ocupação: _____	
· Quantidade de vagas de estacionamento (apresentar tabela por uso e dimensões): _____	
· Frequência de Carga e de Descarga: _____	
· Quantidade de acessos de pedestres: _____	
· Quantidade de acessos de Veículos: _____	
· Área de acúmulo/extensão/quantidade de vagas: _____	
· Via de acesso de automóveis ao empreendimento: _____	
· Vias de acesso para Carga e Descarga ao Empreendimento: _____	
OBS: Apresentar as áreas e dados específicos que fazem referência às atividades desenvolvidas no empreendimento, considerando as respectivas tipologias, tais como:	
I – Shopping Center e Lojas:	
· Área Bruta Locável (ABL) – área bruta das lojas	
II- Supermercados e Hipermercados:	
· Área de Vendas	
· Área de Depósito	
III – Edifício Comercial:	
· Área líquida dos pavimentos utilizados pelos escritórios, salas de reuniões, multiuso	
IV- Auditórios e Salas de Cinema:	
· Capacidade de assentos	
V- Salões de eventos, festas, convenções:	
· Área de uso público;	
· Capacidade	



ANEXO XII – Formulário de Requerimento para análise de PGT (continuação)

122
m

Este documento deverá ser preenchido pelo profissional, responsável técnico pelo empreendimento com registro no CREA/CAU, para as atividades classificadas como PGT
VI- Edifícios Residenciais: <ul style="list-style-type: none">· Números de unidades residenciais por bloco e total;· Número de blocos/edifícios;· Área dos apartamentos tipo/número de quartos;· Classe social e faixa de renda familiar (em salários mínimos)
VII- Hotéis, Apart-hotéis e Motéis: <ul style="list-style-type: none">· Número de apartamentos;· Área dos Apartamentos
VIII- Hospitais, Maternidades e Clínicas: <ul style="list-style-type: none">· Número de leitos total e para cada especialidade (de internação em apartamentos e enfermaria, isolados; CTI; observação, emergência, etc)· Número de atendimentos/mês (no pronto socorro, cirurgias, internações, consultas ambulatoriais, exames, etc);· Tipo de atendimento (particular, SUS, convênio)
IX- Escolas e Faculdades: <ul style="list-style-type: none">· Número de salas de aula;· Área das salas de aula;· Número de alunos por turno;· Capacidade de cada sala e total;
INFORMAÇÕES A CONSTAR EM PLANTA
<ul style="list-style-type: none">• Acessos: localização das entradas e saídas (pedestres, veículos leves, veículos de carga, ambulâncias), dimensões dos portões, largura dos acessos, sentidos de direção, raios de curvatura, distância das esquinas, largura das calçadas, faixa de aceleração/desaceleração e acumulação, árvores, ponto de ônibus, abrigo.• Circulação interna: largura de pistas e rampas, sentidos de direção, raios de curva, inclinação e sobrelevação das rampas, passeios e circulação de pedestres.• Estacionamento: número de vagas especificadas por uso, dimensões das vagas por tipo, ângulo das vagas• Carga/descarga: localização e dimensionamento de áreas de estacionamento e manobras.• Embarque/desembarque: configuração dos acessos, dimensões das baias, discriminação do uso por tipo de veículo.• Lixo: indicação da área para estocagem de lixo, dimensões.• O requerente se responsabiliza pelo atendimento de todas as exigências descritas no Decreto nº _____, especialmente em relação à acessibilidade e disponibilidade de vagas destinadas ao estacionamento de veículos, bem como às informações prestadas neste documento, sob as penas da lei.
Jacareí, ____ de _____ de _____.
Nome:
Assinatura:
CREA:

ANEXO XIII – Padrão de incomodidade

Vizinhança direta primária (raio de 100m a partir dos limites do lote)	Categoria de Uso e Atividades	Poluição Sonora - Nível de critério de avaliação para ambiente externo		Vibração associada	Grau de potencial de incomodidade máximo	Área construída computável + Área de atividade ao ar livre	Poluição atmosférica - gases, vapores, odores, e material particulado (obedecendo as exigências legais)	Lançamento de efluentes	Resíduos sólidos industriais
		limite de níveis de pressão sonora (Db)							
Área de residências rurais	AG	40	35	legislação e NBR	1	-	legislação e NBR		legislação e NBR
Área rural com predominância de atividade econômica agrícola e/ou comercial	IND-A	40	35	legislação e NBR	1	-	legislação e NBR		legislação e NBR
Área estritamente residencial urbana e/ou área próxima a hospitais	CS-A	50	45	legislação e NBR	1	até 500 m ²	legislação e NBR	Lei 11.445/2007 (Política Nacional de saneamento) ou outra legislação que vier a substituí-la, e NBR 17.076.2024 (Tratamento de esgoto individual) ou outra norma que vier a substituí-la	legislação e NBR
Área mista predominantemente residencial e/ou próxima a instituições de ensino	CS-A	50	45	legislação e NBR	2	> 500 m ²	legislação e NBR		legislação e NBR
	CS-B	55	50	legislação e NBR	1	até 1500 m ²	legislação e NBR		legislação e NBR
	CS-B	60	55	legislação e NBR	2	>1500m ²	legislação e NBR		legislação e NBR
	CS-C	60	55	legislação e NBR	2	até 1500 m ²	legislação e NBR		legislação e NBR
	CS-C	60	55	legislação e NBR	3	>1500 m ²	legislação e NBR		legislação e NBR

ANEXO XIII – Padrão de incomodidade (continuação)

Vizinhança direta primária (raio de 100m a partir dos limites do lote)	Categoria de Uso e Atividades	Poluição Sonora - Nível de critério de avaliação para ambiente externo		Vibração associada	Grau de potencial de incomodidade máximo	Área construída computável + Área de atividade ao ar livre	Poluição atmosférica - gases, vapores, odores, e material particulado (obedecendo as exigências legais)	Lançamento de efluentes	Resíduos sólidos industriais
		60	55						
	IND-B	60	55	legislação e NBR	1	até 300,00 m ²	legislação e NBR	legislação e NBR	legislação e NBR
	IND-B	60	55	legislação e NBR	2	acima de 300,00 m ² > e < 1000 m ²	legislação e NBR	Se for lançado em rede deve atender os artigos 19a a 19f do Decreto nº 8468/76 (ter tratamento prévio) ou lei que vier a substituir, mediante anuência da concessionária	legislação e NBR
	IND-B	60	55	legislação e NBR	3	> 1000 m ²	legislação e NBR		legislação e NBR
	IND-C	60	55	legislação e NBR	2	até 300 m ²	legislação e NBR		legislação e NBR
	IND-C	60	55	legislação e NBR	3	acima de 300 m ² > e < 20000 m ²	legislação e NBR	Se não tiver rede, pode ser lançado em coleção hídrica (corpos d'água) também de acordo com o Decreto acima.	legislação e NBR
Área predominantemente industrial	IND-C	70	60	legislação e NBR	3	> 20000 m ²	legislação e NBR		legislação e NBR



ANEXO XIV – Formulário de EIV Simplificado

125m

1. REQUERENTE			
NOME/RAZÃO SOCIAL		CPF/CNPJ	RG/RNE
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA		NÚMERO	COMPLEMENTO
BAIRRO	CIDADE	UF	CEP
TELEFONE	CELULAR	EMAIL	
REPRESENTANTE LEGAL (Somente em caso de Requerente Pessoa Jurídica)			
NOME/RAZÃO SOCIAL		CPF/CNPJ	RG/RNE
2. RESPONSÁVEL TÉCNICO			
NOME		CAU/CREA	RRT/ART
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA		NÚMERO	COMPLEMENTO
BAIRRO	CIDADE	UF	CEP
TELEFONE	CELULAR	EMAIL	
3. EMPREENDIMENTO			
A. LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO		NÚMERO	COMPLEMENTO
BAIRRO	CIDADE	UF	CEP
MATRÍCULA		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA/INCRA	
LOCALIZAÇÃO	ZONEAMENTO (Lei Complementar)	N° CERTIDÃO DE USO DO	
COORDENADAS UTM – DATUM SIRGAS 2000 – LONGITUDE (M)		LATITUDE (M)	
B. ATIVIDADE			
CNAE	DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE PRINCIPAL		
FASE DO EMPREENDIMENTO		DATA DE INÍCIO DE OPERAÇÃO	
N° DE FUNCIONÁRIOS		N° DE CAMINHÕES UTILIZADOS	
VÍNCULO ENTRE EMPRESA E VEÍCULO			
DESCRIÇÃO OPERACIONAL DA ATIVIDADE (Anexar fluxograma operacional)			
C. CARACTERIZAÇÃO			
ÁREA DO TERRENO (M²)			



ANEXO XIV – Formulário de EIV Simplificado (continuação)

126 m

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL (M²)		
ÁREA DE ATIVIDADE AO AR LIVRE (M²)	ÁREA DE RESERVA LEGAL (M²)		
TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE PERMEABILIDADE		
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO PARA	Nº VAGAS PARA FUNCIONÁRIOS (VAGA COMUM)		
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO PARA	Nº VAGAS PARA VISITANTES/CLIENTES (VAGA		
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO PARA	Nº VAGAS PARA CAMINHÕES (VAGA FUNCIONAL		
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO PARA EMBARQUE E DESEMBARQUE (M²)	Nº VAGAS PARA EMBARQUE E DESEMBARQUE (VAGA FUNCIONAL TIPOS 5 E/OU 6)		
CAPACIDADE DE LOTAÇÃO – PESSOAS (UNID.)	CAPACIDADE DE LOTAÇÃO – ANIMAIS (UNID.)		
ÁREA DE CARGA E DESCARGA (M²)			
Observação: Anexar planta de implantação do empreendimento, assinada por responsável técnico, com			
D. INDICADORES DE IMPACTO			
	SIM		OBSERVAÇÕES:
HÁ RESIDÊNCIA(S) NA ÁREA DE INFLUÊNCIA			
A ÁREA ESTA INSERIDA EM ÁREA DE			
HAVERÁ SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO?			
HÁ NECESSIDADE DE MOVIMENTAÇÃO DE			
EQUIPAMENTOS UTILIZADOS E/OU SISTEMA OPERACIONAL SÃO EMISSORES DE: (Se sim, informar o			
	SIM	NÃO	
RUÍDO			
CALOR			
POEIRA			
FUMAÇA			
VIBRAÇÃO			
OUTROS			
4. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA			
A. ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA PRIMÁRIA			
TIPO DE USO EXISTENTE NO ENTORNO	RESIDENCIAL:		UNIDADES
	COMERCIAL:		UNIDADES
	INDUSTRIAL:		UNIDADES
USO COMUNITÁRIO	ESCOLAS:		UNIDADES
	CRECHES:		UNIDADES
	ESPAÇO CULTURAL:		UNIDADES
	SAÚDE:		UNIDADES
	RELIGIOSOS:		UNIDADES
	OUTROS/ESPECIFICAR:		



ANEXO XIV – Formulário de EIV Simplificado (continuação)

127 m

		SIM	NÃO	
INFRAESTRUTURA URBANA EXISTENTE EM QUANTIDADE SATISFATÓRIA	ÁGUA POTÁVEL:			
	ENERGIA ELÉTRICA:			
	GÁS:			
	DRENAGEM:			
	ESGOTO:			
	COLETA DE LIXO:			
	ILUMINAÇÃO PÚBLICA:			
	TRANSPORTE COLETIVO:			
B. DESCRIÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA PRIMÁRIA				
VIA FRONTAL		TIPO DA VIA		
LARGURA DAS CALÇADAS		LARGURA DA PISTA DE ROLAMENTO		
NOME DA VIA		TIPO DA VIA		
LARGURA DAS CALÇADAS		LARGURA DA PISTA DE ROLAMENTO		
NOME DA VIA		TIPO DA VIA		
LARGURA DAS CALÇADAS		LARGURA DA PISTA DE ROLAMENTO		
5. AVALIAÇÃO DO IMPACTO DO PROJETO				
ITENS CONSIDERADOS NA ANÁLISE		IMPACTO		
		BAIXO	MÉDIO	ELEVADO
CONDIÇÕES DE DESLOCAMENTO, ACESSIBILIDADE, DEMANDA POR SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTES COLETIVOS				
SISTEMAS DE ABASTECIMENTO DE REDES DE ÁGUA E DE ESGOTO E AS NECESSIDADES DA SUA AMPLIAÇÃO				
SOBRECARGA DE INFRAESTRUTURA URBANA				
SOBRECARGA DOS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS				
GERAÇÃO DE RUÍDOS, A EMISSÃO DE ODORES OU PARTÍCULAS AÉREAS (POEIRA), FUMACA, GASES E ETC.				
RELAÇÃO COM O SISTEMA DE CIRCULAÇÃO INSTALADO, SUPORTE DAS VIAS E GERAÇÃO DE TRÁFEGO PELO				
6. CONCLUSÃO E AÇÕES MITIGADORAS DE IMPACTO				
Declaro, sob as penas da lei, que as informações aqui contidas são a expressão da verdade. Estou ciente de que a Prefeitura de Jacareí poderá solicitar a complementação de documentos e informações.				
Jacareí,				
		Assinatura		



128 m

MENSAGEM

Tenho a honra de submeter à apreciação desta Egrégia Casa Legislativa o presente Projeto de Lei que dispõe sobre o uso, a ocupação e a urbanização do solo no Município de Jacareí e dá outras providências.

O presente Projeto de Lei, que dispõe sobre o Uso, Ocupação e Urbanização do Solo no Município de Jacareí, representa um marco fundamental para a atualização e modernização da gestão territorial da nossa cidade.

Sua importância reside na necessidade premente de adequar a legislação urbanística às dinâmicas sociais, econômicas e ambientais contemporâneas, garantindo um desenvolvimento urbano planejado e sustentável.

Este projeto foi elaborado em estrita conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial, instituído pela Lei Complementar Municipal nº 126/2025, assegurando a coerência e a legalidade das novas normas propostas.

Para garantir a transparência e a legitimidade do processo, foram realizadas amplas consultas públicas, permitindo a participação ativa da comunidade e a incorporação de suas contribuições, em pleno atendimento aos princípios da publicidade e da gestão democrática da cidade.

Entre os objetivos primordiais deste Projeto de Lei, destacam-se o estabelecimento de critérios claros e objetivos para a utilização e ocupação do solo, tanto em áreas urbanas quanto rurais, a orientação do crescimento urbano de forma sustentável, a promoção contínua da qualificação do ambiente urbano e a salvaguarda do meio ambiente e do patrimônio cultural do Município.

Adicionalmente, busca-se controlar as densidades demográficas de maneira equilibrada, possibilitar a multiplicidade de usos do solo de forma harmônica, disciplinar os impactos urbanos decorrentes do desenvolvimento, garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização, incentivar padrões construtivos e de uso do solo que



promovam a sustentabilidade e coibir práticas de especulação imobiliária que prejudicam o interesse coletivo.

129m

A aprovação deste Projeto de Lei é, portanto, essencial para dotar Jacareí de um instrumento legal robusto e atualizado, capaz de promover um futuro mais organizado, equitativo e próspero para todos os seus cidadãos.

Destaca-se que o presente Projeto está em consonância com a Agenda 2030, atingindo os seguintes Objetivos de Desenvolvimento Sustentável:



Ressalta-se que este Projeto de Lei possui sólido escopo legal, conforme dispõe o art. 60 e os incisos I e III do art. 61, da Lei Orgânica Municipal, e o inciso I do art. 30 da Constituição Federal.

Justificado nestes termos, a fim de que a proposta possa alcançar plenamente os seus objetivos, encaminhamos o Projeto de Lei para apreciação e aprovação dessa Casa Legislativa.

Gabinete do Prefeito, 31 de março de 2026.

**CELSO
FLORENCIO DE
SOUZA:345206
75804**

Assinado digitalmente por CELSO
FLORENCIO DE SOUZA:34520675804
ID: C=BR, O=CP,Brasil, OU=Certificado
Digital PF, AJ, OU=Presencial, CN=
22126971000149, DN=AD, Spinguer@D
Múltipla, DN=CELSO FLORENCIO DE
SOUZA:34520675804
Razão: Sou o autor deste documento.
Localização
Data: 2026.04.01 09:31:45-03:00'
Font: PDF Reader Versão: 12.0.1

CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA
Prefeito do Município de Jacareí



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE



Ref.: PLE nº 12/2026

Autoria: Prefeito Municipal Celso Florêncio de Souza.

Assunto: Dispõe sobre o uso, a ocupação e a urbanização do solo no Município de Jacareí e dá outras providências.

DESPACHO

Registro o recebimento do Projeto de Lei especificado em epígrafe, na data de 01/04/2026.

Comunico que o requerimento para a tramitação em regime de urgência não pode ser aplicado para o projeto em questão, em razão do contido no artigo 148 da Resolução nº 745/2022 - Regimento Interno da Câmara Municipal de Jacareí.

Câmara Municipal de Jacareí, 1º de abril de 2026.

FELIPE SANTOS DE LIMA
Secretário-Diretor Legislativo

De acordo. Encaminhe-se para o parecer jurídico.

PAULO LUÍS SANTOS
(Paulinho do Esporte)
Presidente