



Prefeitura do Município de Jaguariúna

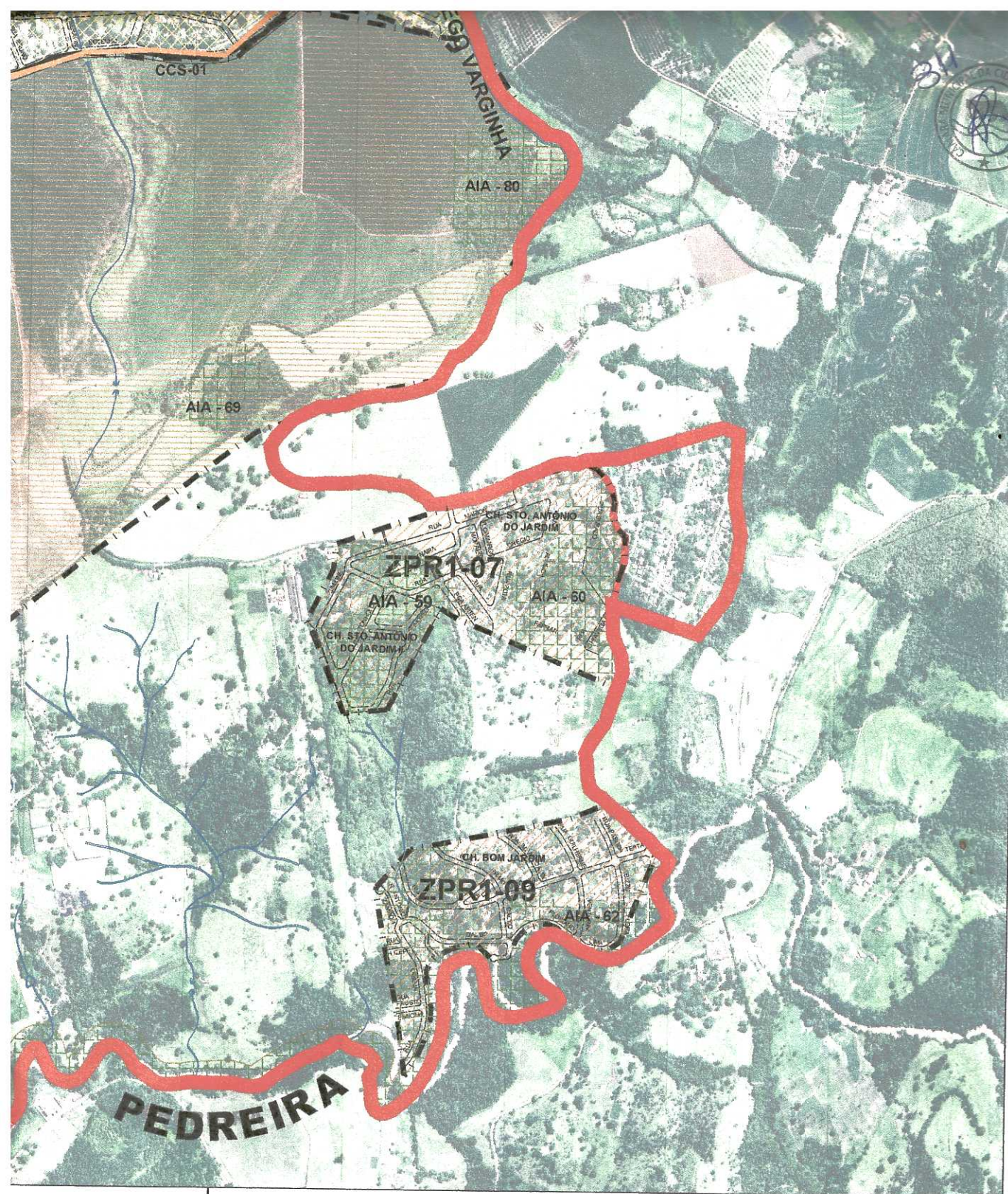
Rua Alfredo Bueno, 1235 - Centro - Jaguariúna-SP - CEP 13820-000 - Fone: (019) 3867 9700 - Fax (019) 3867 2856

ASSUNTO

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO III- ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
LEI COMPLEMENTAR Nº

[Handwritten signatures in blue ink]



URBANO


Prefeitura do Município de Jaguariúna
 Rua Alfredo Bueno, 1235 - Centro - Jaguariúna-SP - CEP 13820-000 - Fone: (019) 3867 9700 - Fax (019) 3867 2856

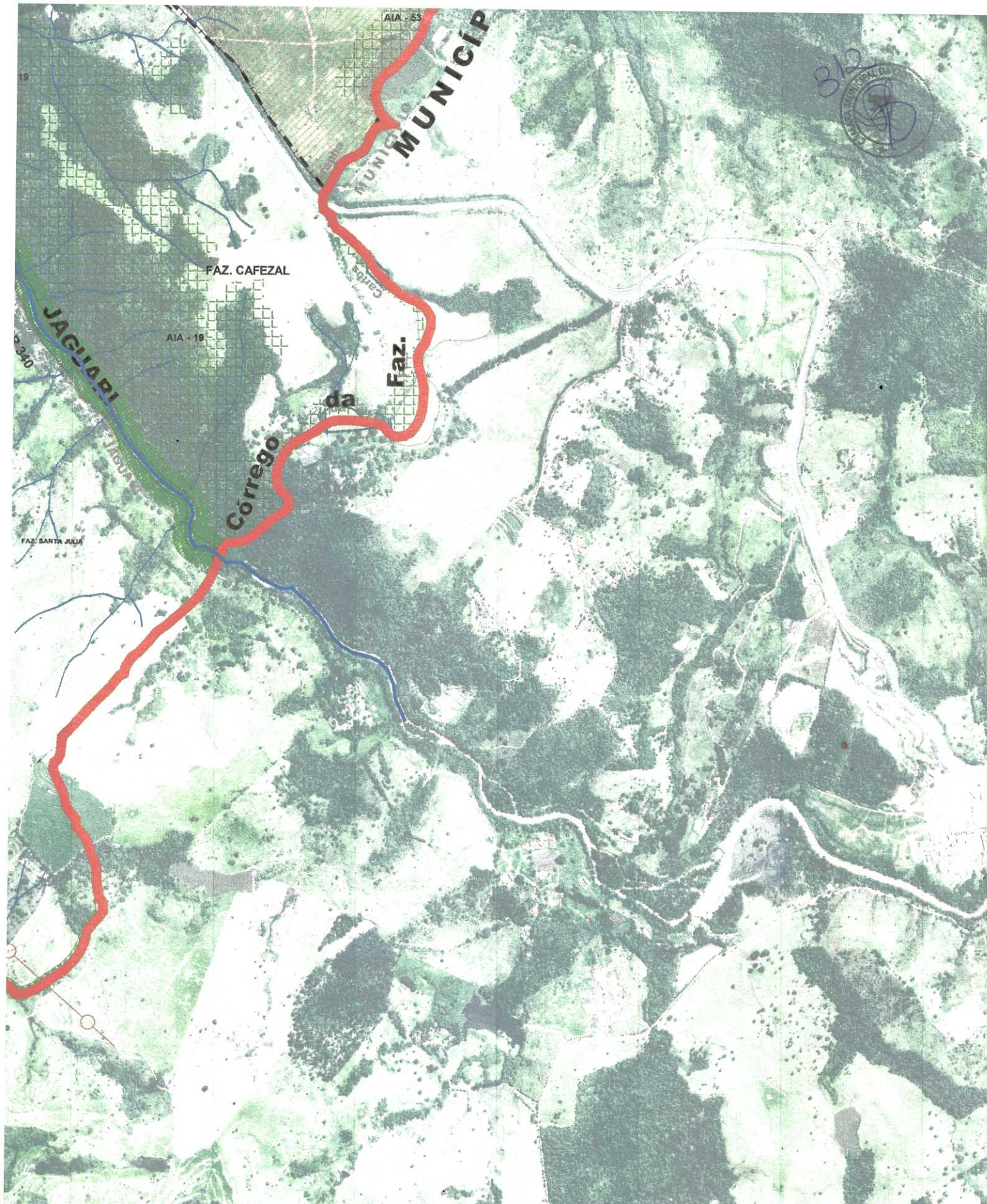
ASSUNTO **PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**
ANEXO III- ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
LEI COMPLEMENTAR Nº







ESCALA 1 : 12.500	DATA	VISTO 	DESENHO	FOLHA 1/2
----------------------	------	--	---------	--------------



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Secretaria de Planejamento Urbano

LHA
Única

Rua Alfredo Bueno, 1235 - Centro - Jaguariúna-SP - CEP 13820-000 - Fone: (019) 3867 9700 - Fax (019) 3567 2856

Documento 20241el de planejamento 020424IANEYO III - 011



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13820-000 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



Ofício DER-nº 042/2024

Jaguariúna, aos 15 de agosto de 2024.

Senhor Presidente:

Através deste, solicitamos a substituição do corpo do PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR, que dispõe sobre o parcelamento e o ordenamento da ocupação e do uso do solo no Município de Jaguariúna, e dá outras providências, e do respectivo Anexo I, protocolizados junto à esta Egrégia Câmara através do Ofício DER nº 032/2024.

Destacamos que a aludida substituição, tem a prerrogativa de corrigir dados e dispor de melhor especificação do condomínio de lotes.

Mais uma vez, renovamos a Vossa Excelência nossos protestos da mais elevada estima e apreço, extensivos aos demais integrantes dessa Casa de Leis.

LIDO EM SESSÃO
DE 20/08/24
PRESIDENTE

MÁRCIO GUSTAVO BERNARDES REIS
Prefeito

PROTOCOLO	
Nº de Ordem	957
Fls. Nº	Livro Nº SISTEMA
15/08/24	Secretária

Excelentíssimo Senhor
VEREADOR ROMILSON NASCIMENTO SILVA
DD. Presidente da Câmara Municipal
NESTA



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 008 /2024.

Dispõe sobre o parcelamento e o ordenamento da ocupação e do uso do solo no Município de Jaguariúna, e dá outras providências.

MARCIO GUSTAVO BERNARDES REIS, Prefeito do Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei complementar:

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS BÁSICOS

Art. 1º O parcelamento, ordenamento, uso e ocupação de solo na área urbana e de expansão do município de Jaguariúna, serão regidos por esta lei complementar, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor do Município observadas, no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes e notadamente às metas estabelecidas pela Organização das Nações Unidas – ONU na agenda 2030, em especial às metas estabelecidas nos ODS 8 (Trabalho Decente e Crescimento Econômico), 9 (Indústria, Inovação e Infraestrutura), 10 (Redução das Desigualdades) e 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis).

Parágrafo único. A presente lei complementar está em consonância com os princípios de liberdade econômica previstos na Lei Federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e da Lei Complementar Municipal nº 401, de 20 de dezembro de 2023 e no Decreto Municipal nº 4.676, de 27 de março de 2024 (adesão do Município de Jaguariúna ao projeto “Facilita SP – Municípios” da Secretaria Estadual de Desenvolvimento do Estado de São Paulo).

Art. 2º O parcelamento, ordenamento, uso e ocupação do solo na área urbana e de expansão urbana, caracterizado pela de divisão de glebas, por desmembramento, desdobro ou



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



anexação, com abertura ou não de vias, distribuídas em loteamentos, condomínios ou assemelhados, podendo ser de lotes ou edificados, assim como a construção, reconstrução, reforma, ampliação, regularização ou adaptação e utilização de todas as demais edificações só poderão ser executados após à prévia aprovação da Prefeitura, observadas as disposições desta lei complementar e do Plano Diretor.

Art. 3º Nenhum tipo de licença, alvará ou concessão que seja referente ao parcelamento, ordenamento, uso e ocupação do solo na área urbana e de expansão urbana, de solo público ou privado, será expedido sem a verificação prévia do seu enquadramento ao estabelecido nesta lei complementar e no Plano Diretor.

Art. 4º O parcelamento, ordenamento, uso, e ocupação do solo na área urbana e de expansão urbana, passam a ser disciplinados por normas referentes:

- I - à área e zona em que os imóveis se situam;
- II - à categoria de uso do imóvel;
- III - aos índices urbanísticos e demais condicionantes que definam a ocupação e o aproveitamento do imóvel.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 5º Esta lei complementar tem por objetivo dispor sobre as condições para parcelamento, ordenamento, uso e ocupação do solo na área urbana e de expansão visando os seguintes objetivos:

I - ordenar as funções da cidade através da utilização racional do solo, garantindo o fornecimento da infraestrutura necessária que permita a implantação e o pleno funcionamento das atividades residenciais, comerciais, de serviços, industriais e institucionais.

II - consolidar a estrutura física no território, na escala urbanística e edilícia, adequando e ampliando a estrutura existente em face da demanda que será necessária de acordo com o crescimento previsto.

III - compatibilizar a densidade das atividades urbanas com as condições naturais, bem como a infraestrutura instalada e projetada, evitando sobrecarga ou ociosidade.

IV - regular a execução de parcelamento e ordenamento do solo, assim como o uso dos edifícios, construções e lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, industriais e



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



de outras finalidades, incentivando o processo de ocupação do solo em áreas de concentração, ou com tendência à concentração de atividades, à medida que houver ampliação da capacidade da infraestrutura, preservando-se a qualidade de vida da coletividade.

V - assegurar a observância de padrões de urbanização compatíveis com as expectativas da comunidade, promovendo melhorias ambientais, valorizando, preservando e protegendo o patrimônio cultural, os recursos naturais e as tradições locais.

VI - oferecer equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais por meio de condição a ser exigida dos empreendedores e loteadores para aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano, especialmente em áreas de expansão urbana, de forma a estender ou fazer a conexão entre a infraestrutura básica e serviços públicos urbanos já existentes e disponibilizados no município, até o local da gleba em que se pretende implantar o parcelamento, permitindo que a gleba e o seu entorno sejam servidos e interligados aos equipamentos públicos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

VII - assegurar o atendimento às metas estabelecidas pela Organização das Nações Unidas – ONU na agenda 2030, em especial às metas estabelecidas nos ODS 8, 9, 10 e 11.

CAPÍTULO III DAS DEFINIÇÕES

Art. 6º Para efeito desta lei complementar, além daquelas constantes nas Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT pertinentes, são adotadas as seguintes definições:

- I - Acesso: dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:
- a) logradouro público e área privativa;
 - b) área privativa e áreas de uso comum;
 - c) logradouro público e áreas de uso comum.

II - Acostamento: parcela da área de plataforma adjacente à pista de rolamento, objetivando:

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



- a) permitir que veículos em início de processo de desgoverno retomem a direção correta;
- b) proporcionar aos veículos acidentados, com defeitos, ou cujos motoristas fiquem incapacitados de continuar dirigindo, um local seguro para serem estacionados fora da trajetória dos demais veículos;
- c) estimular os motoristas a usarem a largura da faixa mais próxima ao meio-fio;
- d) permitir o embarque e desembarque sem interrupção de fluxo de tráfego;
- e) permitir e facilitar o cruzamento de veículos de uma lateral à outra da estrada ou caminho com segurança;
- f) permitir a construção das guias e sarjetas de escoamento de águas pluviais;
- III - Acréscimo ou ampliação: obra que resulta no aumento do volume ou da área construída total da edificação existente;
- IV - Alinhamento: linha divisória entre o lote ou gleba e o logradouro público;
- V - Alvará: documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos e condomínios, edificados ou de lotes, assim como a urbanização de áreas, projetos de infraestrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades;
- VI - Apartamento: unidade autônoma de moradia em edificação habitacional multifamiliar;
- VII - Aprovação do projeto: ato administrativo que precede ao licenciamento da construção;
- VIII - Área de construção privativa da unidade autônoma: soma das áreas cobertas-padrão e das áreas equivalentes de construção, contidas nos limites de uso exclusivo da unidade autônoma considerada;
- IX - Área de construção privativa no pavimento: soma das áreas de construção privativas das unidades autônomas situadas no pavimento considerado;
- X - Área de construção privativa global: soma das áreas de construção privativas de todas as unidades autônomas da edificação;
- XI - Área de construção de uso comum: soma das áreas cobertas padrão e das áreas equivalentes de construção situadas fora dos limites de uso exclusivo de cada unidade autônoma, nos diversos pavimentos da edificação;



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



XII - Área de construção da unidade autônoma: soma da área de construção privativa e da parcela das áreas de construção de uso comum correspondente à unidade autônoma considerada;

XIII - Área de construção global: soma das áreas de construção de todas as unidades autônomas da edificação;

XIV - Área "*Non Aedificandi*": área situada ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de ferrovias, rodovias e dutos, bem como ao longo de equipamentos urbanos, definidas em lei federal, estadual ou municipal, onde não é permitida edificação;

XV - Área ocupada: superfície do lote ocupada pela projeção da edificação em plano horizontal, não sendo computados para o cálculo dessa área, elementos componentes das fachadas, tais como: sacadas, jardineiras, marquises, pérgolas, beirais, entre outros;

XVI - Área para uso institucional: área destinada exclusivamente à implantação de projetos especiais ou equipamentos urbanos e comunitários;

XVII – Áreas Dominiais ou Dominicais: áreas que pertencem a municipalidade na sua qualidade de proprietário, como se particular fosse, e que constitui o patrimônio disponível do Município de Jaguariúna. São bens imóveis desafetados sem possuir destinação pública específica.

XVIII - áreas públicas: áreas de parcelamentos destinadas à circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público.

XIX - áreas verdes: porção de terras de um loteamento, com vegetação contínua, amplamente livre de edificações, ainda que recortada de caminhos, vielas, quando tais áreas se destinem a uso público, destinada ao plantio ou à preservação das espécies arbóreas e/ou matas nativas;

XX - áreas de interesse ambiental: compreendem porções do território, com características naturais diferenciadas que estruturam a paisagem ou constituem ecossistemas importantes, geralmente cobertas com alta concentração de vegetação de portes diversos, localizados, ou não, em área de reserva legal, em área de proteção ambiental, ou área de preservação permanente, dentro das áreas urbanas e das áreas de expansão urbana.

XXI - Arruamento: abertura de qualquer via destinada à circulação de veículos terrestres e pedestres;

XXII - calçada ou passeio: parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, dotada quando possível, de mobiliário urbano, sinalização e vegetação;



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



XXIII – ciclovia/ciclofaixa: via destinada a circulação de bicicletas ou seus equivalentes.

XXIV - coeficiente de aproveitamento: relação entre a soma total das áreas construídas computáveis em um lote, e a área desse mesmo lote;

XXV - distâncias de visibilidade: as distâncias mínimas necessárias para que dois motoristas de habilidade média, conduzindo veículos que percorram em sentidos opostos, o eixo da mesma faixa de tráfego, que possam evitar o choque recorrendo aos freios;

XXVI - estacionamento: espaço público ou privado destinado à guarda ou estacionamento de veículos, constituído pelas áreas de vagas e circulação;

XXVII - faixa da estrada ou do caminho: a faixa correspondente à soma da largura, em metros, da pista de rolamento, do acostamento e da faixa livre em cada um dos lados, reservada para futuros alargamentos, quando for o caso;

XXVIII - frente de lote: divisa lindeira a logradouro público que lhe dá acesso;

XXIX - gleba: a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento;

XXX - habitação unifamiliar: edificação para uso residencial, constituída de unidade independente do ponto de vista de acesso, de identificação oficial, de ligação às redes de serviços urbanos, correspondendo cada uma a um lote de terreno perfeitamente definido;

XXXI - habitação multifamiliar: uma ou mais edificações que abrigam duas ou mais residências, tendo em comum acesso, identificação oficial, ligação às redes de serviços urbanos e tendo ainda em regime de condomínio a propriedade do terreno; é representada pelos condomínios horizontais e verticais, vilas urbanas e casas geminadas;

XXXII - leito carroçável: faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XXXIII - logradouro público: área de uso comum reconhecida pela municipalidade, destinada à circulação ou permanência de veículos e pedestres;

XXXIV - lote: parcela de solo contida em uma quadra, resultante de processo de parcelamento, com pelo menos uma das divisas lindeiras à via pública;

XXXV - pavimento: conjunto de edificações cobertas ou descobertas situadas entre os planos de dois pisos sucessivos ou entre o do último piso e a cobertura. Considerar-se-á nesta edificação o térreo (rés do chão) como primeiro pavimento;

XXXVI - pista: parte da plataforma destinada e preparada para o rolamento dos veículos;

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



XXXVII - quadra: parcela de solo urbano delimitada por logradouros públicos;

XXXVIII - recuo: distância medida entre o limite externo das paredes no plano horizontal e a divisa do lote. O recuo frontal é medido com relação ao alinhamento ou, quando se trata de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos;

XXXIX - sistema de lazer: o espaço livre de uso público destinado a praças, parques e jardins, passível de implantação de equipamentos destinados ao lazer.

XL - taxa de ocupação: relação entre a área de projeção do perímetro da edificação no terreno e a área total do lote onde ele se situa;

XLI - testada: extensão da divisa do lote com logradouro público;

XLII - uso permitido: uso compatível, porém com restrições às características de determinada zona;

XLIII - velocidade diretriz: velocidade básica para a dedução das características do projeto de estrada ou caminho;

XLIV - zoneamento: divisão do solo urbano do Município em diferentes zonas de uso, visando à ordenação do crescimento da cidade e a proteção dos interesses da comunidade;

XLV – área permeável: área do lote ou gleba reservada à absorção de água.

XLVI – contrapartidas: são obras de infraestrutura ou pagamento de valores destinados a mitigar os impactos decorrentes da implantação de empreendimentos imobiliários (loteamentos, condomínios, vilas urbanas e conjuntos habitacionais), muitas vezes exigidas pela Prefeitura para viabilizar a implantação do próprio empreendimento.

TÍTULO II - DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS CATEGORIAS DE ZONAS

Art. 7º Para os efeitos de uso e ocupação do solo, na área urbana e de expansão do Município de Jaguariúna, as zonas de uso e ocupação ficam especificadas e identificadas pelas seguintes categorias:

I – ZR - Zona Residencial: área residencial caracterizada por residências unifamiliares e suas construções acessórias, isoladas e pequenos comércios e serviços de âmbito local, de baixa densidade;



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP

II – ZPR - Zona Predominantemente Residencial: área uso misto, caracterizada pela predominância de edificações residenciais e de suas construções acessórias, médias e de baixa densidade, assim como edificações comerciais, de serviços e industriais sem impacto ambiental;

III – ZC - Zona Comercial: área de uso misto, em processo de renovação urbana, caracterizando-se pela ocupação de comércio e serviços em geral;

IV – ZPPH – Zona de Proteção ao Patrimônio Histórico: área de uso misto, com predominância de estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços, situada no centro hiper histórico do Município de Jaguariúna, contendo restrições urbanísticas visando a proteção ao patrimônio histórico e cultural;

V - ZI - Zona Industrial: áreas que apresentam condições favoráveis para a implantação de indústrias;

VI – ZEIS – Zona Especial de Interesse Social: áreas que são destinadas a implantação de Habitação de Interesse Social através de programas governamentais;

VII – CCS - Corredor de Comércio e Serviços: são as vias públicas que apresentam condições favoráveis para a implantação de comércio e serviços, principalmente pela localização estratégica ao longo das zonas urbanas;

VIII - O Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE): está localizado nas áreas rurais do Município e possui a finalidade de organizar, de forma vinculada, as decisões dos agentes públicos e privados quanto a planos, programas, projetos e atividades que, direta ou indiretamente, utilizem recursos naturais, assegurando a plena manutenção do capital e dos serviços ambientais dos ecossistemas;

IX – AC/RMC – Área de Conectividade da Região Metropolitana de Campinas: objetiva-se a implantação, em regime de mútua cooperação, da ÁREA DE CONECTIVIDADE (AC) da Região Metropolitana de Campinas, projetada durante a execução do programa RECONNECTA RMC;

X- AIA – Área de Interesse Ambiental: são porções do território, com características naturais diferenciadas que estruturam a paisagem ou constituem ecossistemas importantes, geralmente cobertas com alta concentração de vegetação de portes diversos, localizados, ou não, em área de reserva legal, em área de proteção ambiental, ou área de preservação permanente, dentro das áreas urbanas e das áreas de expansão urbana.



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP

322

Parágrafo único - As delimitações dos perímetros das zonas de uso encontram-se descritas no ANEXO II - “Descrições dos Perímetros das Zonas de Uso na Área Urbana”; e suas representações em planta, encontram-se no ANEXO III - “Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo”, que ficam fazendo parte integrante desta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO II DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 8º Para os efeitos desta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso do solo e suas respectivas siglas de identificação, a saber:

I - R-RESIDENCIAL:

a) R1 - RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR: edificações destinadas à habitação e suas construções acessórias, correspondendo a uma única unidade residencial por lote;

b) R2 - RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR: edificações destinadas à habitação, correspondendo a mais de uma unidade residencial por lote, podendo ser geminada, sobreposta, horizontal ou vertical;

R2.01 - Horizontal: conjunto de unidades residenciais multifamiliares isoladas ou agrupadas lado a lado horizontalmente como as casas geminadas, condomínios horizontais e vilas urbanas;

R2.02 - Vertical: conjunto de unidades residenciais multifamiliares, agrupadas verticalmente em um ou mais blocos, caracterizadas pelos condomínios verticais;

c) R3 - RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR – TIPO STUDIO: conjunto de unidades residenciais multifamiliares, agrupadas verticalmente em um ou mais blocos, caracterizado por ser uma unidade habitacional menor com cômodos integrados, embora os quartos possam ser separados com parede, devendo o condomínio conter área de lazer e lavanderia coletiva ou individual, bem como estar localizado próximos a terminais ou pontos de transporte público urbano e/ou ciclovias/ciclofaixas.

II – CS - COMERCIAL E DE SERVIÇOS:

a) CS1 – COMÉRCIO E SERVIÇOS DE PEQUENO PORTE: estabelecimentos comerciais e de serviços caracterizados por atividades de influência local e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição, para atendimento às necessidades

2



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



diárias da população, desde que possuam área de construção máxima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados).

b) CS2 – COMÉRCIO E SERVIÇOS DE MÉDIO PORTE: comércios e serviços que se caracterizam por atividades que implicam na fixação de padrões específicos referentes a ocupação do lote e acessos, tais como comércio de materiais de construção, lojas de departamentos, supermercados, lojas de eletrodomésticos, galerias de uso comercial e de serviços, concessionárias, revendas de veículos, hotéis, flats, pensões, albergues, pousadas, hospedarias, postos de gasolina, lavagem de veículos, clubes associativos, discotecas, casas de diversões eletrônicas, casas de shows, boliches, salões de festa, bufês, quadras de esportes, marcenarias, depósitos de madeira, serralherias, depósitos de GLP, tais como oficinas mecânicas de reparo e pintura de veículos de passeios e utilitários, igrejas, templos, locais de culto, postos de saúde, pronto socorro, câmara de vereadores, prefeitura, fórum, delegacia de polícia e assemelhados, desde que tenham área construída máxima de 1.000,00m² (um mil metros quadrados).

c) CS3 - COMÉRCIO E SERVIÇOS DE GRANDE PORTE: estabelecimentos e atividades destinados a comércio e serviços que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, tais como shoppings centers, hipermercados, revendas de máquinas e equipamentos para a agricultura e indústria, depósitos de material para construção, depósitos e distribuidoras de bebidas, depósitos de sucata, estádios, cinemas, museus, teatros, circos, parques de diversão, transportadoras, garagens de ônibus e caminhões, hospitais, clínicas de repouso, maternidades, hospitais psiquiátricos, asilos, orfanatos, centros assistenciais, postos policiais, instituições militares, paramilitares e assemelhados, com áreas de construção acima de 1.000,00m² (um mil metros quadrados).

III - INDÚSTRIAS:

a) II – INDÚSTRIAS DE BAIXÍSSIMO IMPACTO AMBIENTAL: estabelecimentos cujos processos de produção industrial ou instalações causam baixíssimo impacto ambiental, identificados pelas seguintes características:

1) Baixíssimo grau de periculosidade, caracterizado pela inexistência de odores e/ou de produção de efluentes a serem lançados na rede pública de esgotos, exceto os de origem sanitária;

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



2) Baixíssimo grau de nocividade provocado pela geração de vibração e ruídos que não extrapolam os limites da área da indústria, nem atinjam, no ambiente exterior ao recinto em que tem origem, nível de som de mais de 10 (dez) dB (A), acima do ruído de fundo existente no local, sem tráfego;

3) Independente do ruído de fundo, atenda a NBR 10.151 e suas alterações, e à Instrução Técnica da CETESB para aplicação desta Norma;

4) Baixíssimo grau de incomodidade, cuja movimentação de pessoal e tráfego não produza alterações no sistema viário existente;

5) Ausência de poluentes no ar, água ou solo.

b) I2 - INDÚSTRIAS DE BAIXO IMPACTO AMBIENTAL: estabelecimentos cujos processos de produção industrial ou instalações causam baixo impacto ambiental, identificados pelas seguintes características:

1) Baixo grau de periculosidade, caracterizado pela produção de efluentes que não exigem tratamento para serem lançados na rede pública de esgoto;

2) Baixo grau de nocividade provocado pela geração de vibração e ruídos que não extrapolam os limites da área da indústria;

3) Baixo grau de incomodidade, cuja movimentação de pessoal e tráfego não produz alterações no sistema viário existente;

4) Ausência ou quantidade não significativa de poluentes no ar, água ou solo.

c) I3 - INDÚSTRIAS DE MODERADO IMPACTO AMBIENTAL: estabelecimentos cujos processos de produção industrial ou instalações causam moderado impacto ambiental, identificados pelas seguintes características:

1) Médio grau de periculosidade, caracterizado pela produção de efluentes que causam moderado impacto ambiental, exigindo métodos de controle e tratamento;

2) Médio grau de nocividade provocado pela geração de vibração e ruídos além dos limites da área da indústria, mas compatíveis com outros usos urbanos;

3) Médio grau de incomodidade, cuja movimentação de pessoal e tráfego é absorvida pelo sistema viário existente;

4) Moderado potencial de poluição da atmosfera por odores, queima de combustível ou material particulado, exigindo métodos de controle;

5) Reduzida produção ou armazenagem de resíduos sólidos, líquidos ou gasosos, perigosos;

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



§ 1º As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos itens anteriores serão enquadrados por semelhança com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria, sempre que suas características estejam de conformidade com as características próprias dessa categoria.

§ 2º Em razão da Lei Federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e da Lei Complementar Municipal nº 401, de 20 de dezembro de 2023, revoga-se o inciso I do artigo 333 da Lei Complementar Municipal nº 101, de 27 de setembro de 2005.

§ 3º São permitidas em todas as zonas de uso a instalação de torres e/ou postes de telefonia celular, internet, rádio e televisão, desde que o interessado apresente Laudo Radiométrico, Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e execute, às suas próprias expensas, a implantação das medidas mitigadoras previstas no EIV em decorrência do impacto a ser gerado com a instalação da torre.

VI – AC/RMC – ÁREA DE CONECTIVIDADE DA REGIÃO METROPOLITADA DE CAMPINAS:

a) Compete ao Município de Jaguariúna-SP, integrante da RMC, as seguintes obrigações:

1) Instauração, impulsionamento e execução, direta ou indireta de ações de interesse recíproco;

2) Prestação de apoio técnico aos demais municípios da RMC mediante análises, pareceres, orientações técnicas e recomendações sobre as atividades que estiverem em elaboração;

3) Disponibilização de dados e informações referentes aos respectivos territórios municipais, recursos humanos, suporte administrativo, espaço físico, equipamentos e recursos materiais para andamento das ações firmadas;

4) Estímulo para que as discussões e definições acordadas no âmbito do RECONNECTA RMC e do Projeto INTERACT-Bio sejam contempladas por mecanismos de planejamento municipais, tais como: planos de governo e respectivas metas, planos setoriais estratégicos a fim de ampliar as ações propostas;

5) Inclusão da identidade visual do RECONNECTA RMC e do Projeto INTERACT-Bio nas mensagens visuais relacionadas ao objeto da cooperação, como em material impresso, web, vídeos e afins;



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



6) Menção, em caso de entrevistas, apresentações e demonstrações públicas decorrentes do objeto da cooperação, da parceria firmada com Organizações Sociais, decorrente do RECONNECTA RMC e do Projeto INTERACT-Bio.

Art. 9º Fica proibido as atividades de depósito e comércio de sucatas nas seguintes zonas: ZR, ZPR, ZC, ZPPH, ZEIS, CCS, ZEE, AC/RMC e AIA.

§ 1º As atividades de depósito e comércio de sucatas somente serão permitidas na Zona Industrial – ZI, em terrenos com área mínima de 1.000,00 m² (um mil metros quadrados).

§ 2º Após a publicação da presente lei, o Departamento de Fiscalização Tributária deverá notificar os contribuintes que estejam em desacordo com o *caput* e § 1º deste artigo para regularizarem sua situação no prazo máximo e improrrogável de 12 (doze) meses.

CAPÍTULO III

DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E DEMAIS CONDICIONANTES

Art. 10. As características de uso, ocupação, dimensionamento e aproveitamento dos lotes, bem como as demais normas correspondentes a cada zona de uso, encontram-se estabelecidas no ANEXO I - “Características das Zonas de Uso”, que fica fazendo parte integrante desta lei de uso e ocupação do solo.

§ 1º Os recuos obrigatórios, referidos no Anexo I desta lei, não são aplicáveis quando da edificação de dependências destinadas à utilização como garagem ou abrigo para automóveis, nos prédios residenciais, comerciais ou industriais, podendo estas dependências serem edificadas junto às divisas do lote.

§ 2º A medida dos recuos laterais e dos fundos, referidos no Anexo I desta lei, deverão ser aplicados quando houver aberturas para iluminação e ventilação. Não existindo tais aberturas, tais recuos deverão ser desconsiderados.

Art. 11. A ocupação do solo fica condicionada a índices urbanísticos definidos a partir do estabelecimento de:

I - Lote mínimo para efeito de parcelamento;

II - Taxa de ocupação máxima do lote, representada pelo percentual da área do lote que pode receber edificação;

III - Coeficiente de aproveitamento máximo do lote, representado pelo número de vezes que sua área pode ser reproduzida em área construída;

2



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



IV - Recuos mínimos que a edificação deve observar em relação aos limites do lote e entre edificações no mesmo lote.

V - índice mínimo de permeabilidade do solo, conforme estabelecido no Anexo I.

Art. 12. Os imóveis situados em logradouros que dividem duas zonas de uso, assumem as características de uso e ocupação fixadas para a zona menos restritiva.

Art. 13. Em todas as zonas de uso são permitidos loteamentos, condomínios (horizontais e verticais) e vilas urbanas, desde que respeitado a exigências definidas para parcelamento do solo previstas nesta lei complementar e no Plano Diretor e que sejam atendidas as características de uso e ocupação do solo, estabelecidas para a zona respectiva.

Art. 14. Será admitida a coexistência de dois ou mais usos num mesmo lote desde que sejam permitidos na zona e atendidas, para cada caso, as exigências estabelecidas nesta lei complementar.

Art. 15. Não serão computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação:

I - A área construída em subsolo, destinada exclusivamente a garagem particular;

II - A área construída, acima do térreo, em até dois pavimentos, destinada exclusivamente a garagem particular;

III - A área construída destinada a equipamentos eletromecânicos da edificação, tais como: caixa d'água, bombas hidráulicas, depósito de lixo e instalação de ventilação e ar-condicionado;

IV - no caso de piscinas, *spas*, decks e áreas complementares, que além de não serem computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação, também não serão exigidos os recuos mínimos;

VI - no caso de edifícios verticais multifamiliares não serão consideradas as áreas de uso comum da edificação, tais como áreas de lazer e recreação em pavimento térreo, além da zeladoria, circulação, serviços e as áreas privativas referentes a varandas, sacadas, terraços e jardineiras.

VII - a área construída na cobertura da edificação, destinada exclusivamente aos usos de recreação e lazer, em um único pavimento, com área máxima de 1/2 (metade) do pavimento anterior, não será considerada para o cálculo da altura máxima do edifício, assim como não será considerada para o cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento, podendo ser de uso exclusivo das unidades do pavimento abaixo.



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



VIII – no caso de edifícios e condomínios, verticais ou horizontais, não serão computadas as áreas de uso comum da edificação, além das aléneas anteriores, as áreas destinadas a circulação dos pavimentos, caixa de escadas elevadores e depósitos de uso comum além áreas privativas as unidades referentes as varandas, sacadas, terraços e jardineiras.

IX - Coberturas terraços cobertos ou não desde que sejam privativas.

Art. 16. Para os efeitos de parcelamento fica definido o lote de terreno com área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10,00m (dez metros) e profundidade mínima de 20,00m (vinte metros).

Art. 17. Na área livre do lote, resultante do recuo de frente obrigatório, serão permitidos os seguintes elementos:

I – portarias, portões, muros e demais fechamentos, podendo ser junto a testada do lote, desde que sejam construídas com a altura máxima de 6,00m (seis metros) a partir do nível médio da calçada, podendo ter no máximo dois pavimentos e que sua projeção não ultrapasse a 50% (cinquenta por cento) da área livre do recuo.

II – guaritas, sanitários, vestiários e demais áreas de serviço e/ou administrativas desde que sejam construídas em no máximo um pavimento, e possuam uma altura máxima de até 4,00m (quatro metros) a partir do nível médio da calçada, ou em subsolos, e que a projeção não ultrapasse a 50% (cinquenta por cento) da distância em relação a testada do lote assim como sua área não deverá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área livre do recuo.

III – estacionamento para visitantes e/ou garagem para moradores, cobertas ou não, podendo ser junto a testada do lote e que sejam construídas em uma altura máxima de até 4,00m (quatro metros) a partir do nível médio da calçada em no máximo um pavimento ou em vários subsolos.

IV – escadaria de acesso aos pavimentos da edificação, desde que sua área não ultrapasse a 50% (cinquenta por cento) da distância em relação a testada do lote assim como 50% (cinquenta por cento) da área livre do recuo;

V – área destinada a circulação entre as unidades habitacionais de um mesmo pavimento, desde estejam situados a uma altura mínima de 4,00 (quatro metros) acima, a partir do nível médio da calçada e não ultrapasse a 50% (cinquenta por cento) da distância em relação a testada do lote.

VI - beirais, marquises e outros elementos em balanço, desde que estejam situados a uma altura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) acima, a partir do



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP

16 de 77



nível médio da calçada e que sua área não ultrapasse a 50% (cinquenta por cento) da distância em relação a testada do lote.

VII – sacadas, varandas e demais construções em balanço, desde estejam situados a uma altura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) acima, a partir do nível médio da calçada e que sua área não ultrapasse a 25% (vinte e cinco por cento) da distância em relação a testada do lote.

VIII - casa de força e medidores desde que construídas com altura máxima de 3,00m (três metros) acima, a partir do nível médio da calçada, em apenas um pavimento ou em subsolos.

IX – hidrômetros, cisternas e reservatórios, desde que sejam situados a uma altura máxima de 3,00m (três metros) acima, partir do nível médio da calçada, em apenas um pavimento ou em subsolos.

X - abrigo de gás e assemelhados, desde que sejam situados a uma altura máxima de 3,00m (três metros) acima, a partir do nível médio da calçada, em apenas um pavimento ou em subsolos.

XI - depósito de resíduos seletivos ou não e seus assemelhados, desde que sejam situados a uma altura máxima de 3,00m (três metros) acima, a partir do nível médio da calçada, em apenas um pavimento ou em subsolos.

Art. 18. Somente serão permitidas vendas de GLP em locais que atendam à legislação municipal específica.

Art. 19. Os empreendimentos classificados nas categorias R2 (e suas subcategorias), R3, CS2, CS3, I1, I2 e I3 deverão solicitar junto à Prefeitura Municipal diretrizes para implantação, da qual passará por análise técnica dos órgãos competentes da Prefeitura quanto ao impacto no sistema viário, quanto ao número de vagas de estacionamento, saneamento básico (abastecimento de água e esgotamento sanitário), demanda de infraestruturas e impacto à vizinhança, que deverá exigir do interessado a apresentação de Estudo de Impacto Vizinhança - EIV, podendo exigir obras adicionais a serem executadas e custeadas pelo interessado para a viabilidade da implantação do empreendimento solicitado.

Parágrafo único. Durante a análise do pedido de diretrizes poderá ser solicitado ao interessado a apresentação de Relatório de Impacto de Trânsito - RIT.

Art. 20. Compete ao colegiado de adensamento da Secretaria de Planejamento Urbano definir o índice de adensamento de qualquer empreendimento multifamiliar classificado

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



nas categorias de uso do solo R2 (e suas subcategorias), R3 e conjuntos habitacionais, respeitadas as disposições desta Lei Complementar e do Plano Diretor.

Parágrafo único. Compete ao Grupo de Análise e Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (GAEPI) aprovar os projetos técnicos de implantação dos referidos empreendimentos e autorizar a consequente expedição de alvará, respeitadas as disposições desta Lei Complementar e do Plano Diretor.

Art. 21. Nas residências, em todas as Zonas de Uso, serão permitidas a instalação de pequenos comércios, serviços ou indústrias de baixíssimos impactos ambientais, tais como: pequenas confecções, doces caseiros, charcutaria artesanal, salgados, congelados e assemelhados, sem a necessidade da alteração do uso do imóvel junto a esta prefeitura, desde que não causem interferência no trânsito, na infraestrutura ou nos serviços públicos da região onde a mesma está localizada.

Art. 22. As edificações ou empreendimentos considerados como institucionais ou de interesse social ou promovidos pelo Município, pelo Estado ou pela União, diretamente ou através de suas autarquias, fundações e sociedades de economia mista, deverão passar por análise do grupo de análise e aprovação de empreendimentos imobiliários da Secretaria de Planejamento Urbano, que poderá deferir ou não a viabilidade do empreendimento, assim como os índices urbanísticos, edilícios, adensamento e demais condicionantes que serão considerados, respeitadas as disposições desta Lei Complementar e do Plano Diretor.

Art. 23. No caso das indústrias, para uma adequada classificação de seu impacto ambiental, a Secretaria Municipal de Planejamento poderá solicitar do interessado Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Estudo e Relatório de Impacto de Trânsito.

Art. 24. A edificação com mais de um pavimento ou altura superior a 4,00 (quatro) metros, destinada ao uso residencial, comercial, serviço ou institucional deverá obedecer aos Recuos Mínimos Lateral e de Fundos estabelecidos no Código de Obras e Edificações do Município, sendo que os demais condicionantes deverão obedecer às regras estabelecidos no ANEXO I - "Características das Zona de Uso".

Art. 25. Na Zona Industrial (ZI-01 e ZI-02) são permitidas todas as categorias de uso, desde que seja aprovado pelo grupo de análise e aprovação de empreendimentos imobiliários da Secretaria de Planejamento Urbano, e que esteja isolado da rodovia através de sistema viário, lotes comerciais e/ou cinturão verde.



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP

18 de 77



Art. 26. No caso de lotes de terreno com frente para mais de uma via pública, com exceção de lotes de esquina, poderá ser utilizado o recuo frontal em apenas uma das frentes.

Art. 27. As necessidades de guarda, manutenção e reparo de veículos referentes a todas as atividades previstas nas zonas de uso, bem como as operações de carga e descarga, deverão ser atendidas dentro de áreas privativas, não sendo permitido usar logradouro público para essas finalidades.

Art. 28. Um mesmo lote de terreno poderá receber a construção de mais de um prédio de frente sempre que corresponda a cada prédio uma testada mínima de 10,00 m (dez metros) de frente para o logradouro público e uma área própria de terreno não inferior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 29. Em qualquer terreno poderão ser construídos prédios de fundos, desde que observadas as seguintes exigências:

I – fique assegurado ao prédio da frente uma testada mínima de 10,00 m (dez metros) e uma área própria de terreno não inferior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II – fique assegurado ao prédio de fundo uma área própria de terreno não inferior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e um acesso privativo ao logradouro público de largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), e que permita uma passagem livre de altura não inferior a 3,00 m (três metros).

III - o acesso ao lote de fundos não tenha largura inferior à 1/10 (um décimo) de sua extensão;

IV - o acesso ao lote de fundos não tenha largura inferior a 4,00m (quatro metros), quando o prédio dos fundos possuir duas ou mais habitações ou economias;

V - entre o prédio de frente e o prédio de fundos, no mesmo lote, deverá ser observado o dobro dos afastamentos a que estiverem sujeitos os prédios, se considerados isoladamente.

Parágrafo único. No caso a que se refere o inciso IV deste artigo, o acesso ao lote de fundo deve ser adaptado à entrada de veículos, com pavimentação adequada e rampa não superior a 10% (dez por cento), e permitida, em toda a sua extensão, uma passagem livre de, no mínimo, 4/5 (quatro quintos) de sua largura.

CAPÍTULO IV

2



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



DAS ÓRGÃOS TÉCNICOS DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

Art. 30. Fica o Executivo autorizado a criar os órgãos técnicos necessários na Secretaria de Planejamento Urbano, para:

- I - implantar e gerir os mecanismos administrativos e burocráticos necessários ao controle do uso e ocupação do solo;
- II – decidir, quando a lei for omissa, sobre casos concretos;
- III - elaborar projetos de normas complementares ou de alterações da legislação vigente.

Art. 31. Compete, exclusivamente, à Secretaria de Planejamento Urbano de Jaguariúna fornecer diretrizes para implantação de empreendimentos imobiliários para fins residenciais, comerciais, mistos e industriais, na forma que preconizam as legislações federais e municipais em vigência, especialmente o Plano Diretor, bem como emitir o Termo de Verificação de Obras (TVO).

Parágrafo único. As diretrizes somente poderão ser expedidas após a análise dos estudos técnicos pelas Secretarias e órgãos públicos competentes, que demonstrem a viabilidade do empreendimento sob os aspectos urbanísticos, ambientais, de saneamento básico, de mobilidade urbana e de obras e serviços públicos e existência de interesse público, visando à sustentabilidade das políticas de desenvolvimento e urbanização, observados os princípios da prevenção, precaução e desenvolvimento sustentável.

Art. 32. Fica criado o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos de Empreendimentos Imobiliários (GAEPI), órgão técnico exclusivo da Secretaria de Planejamento Urbano, com a finalidade analisar os estudos dos projetos técnicos apresentados pelo empreendedor para emissão de parecer favorável ou desfavorável ao fornecimento de diretrizes unificadas ou aprovação de projetos de parcelamento do solo, condomínios (horizontal, vertical e de lotes), conjuntos habitacionais e vilas urbanas.

§ 1º O GAEPI será composto por, no mínimo, 05 (cinco) servidores efetivos, especialmente engenheiros civis e/ou arquitetos urbanistas, todos lotados na Secretaria de Planejamento Urbano, sendo o presidente e seus membros nomeados por portaria.

§ 2º O GAEPI reunir-se-á ordinariamente toda semana e extraordinariamente quando convocado por seu Presidente.

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



§ 3º O quórum mínimo para realização das reuniões e deliberações e aprovações de projetos são de 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) de seus membros.

§ 4º O GAEPI deverá exigir contrapartidas para execução de infraestrutura urbana ou de equipamentos públicos urbanos ou comunitários, observadas as regras previstas no Plano Diretor.

§ 5º As diretrizes unificadas indicarão todas as exigências feitas pelo GAEPI, Secretarias e demais órgãos públicos, notadamente quanto aos aspectos urbanísticos, ambientais, de saneamento básico, de mobilidade urbana e de obras e serviços públicos e existência de interesse público.

§ 6º As diretrizes unificadas serão assinadas conjuntamente pelo Presidente do GAEPI, Secretário de Planejamento Urbano e Prefeito.

§ 7º A pré-aprovação dos projetos técnicos, renovação de diretrizes já expedidas e a expedição de certidões exigidas pelo GRAPROHAB, CETESB e CAIXA ECONOMICA FEDERAL serão submetidas à análise do GAEPI.

§ 8º Após a expedição de parecer favorável do GAEPI, os projetos e demais documentos mencionados no parágrafo anterior serão expedidos e assinados pelo Presidente, Secretário de Planejamento Urbano e Prefeito.

§ 9º As certidões e declarações exigidas pelo GRAPROHAB, CETESB, CAIXA ECONOMICA FEDERAL e demais órgãos públicos municipais, estaduais e federais serão expedidas e assinadas pelo Presidente do GAEPI, Secretário de Planejamento Urbano e Prefeito.

Art. 33. O GAEPI poderá oficiar às Secretarias e demais órgãos públicos, requisitando informações técnicas, documentos e dados, especialmente as contrapartidas necessárias à execução do empreendimento, sendo que as Secretarias e demais órgãos públicos deverão atender o requisitado no prazo de 15 (quinze) dias contado do recebimento do ofício.

Parágrafo único. Após o recebimento das indicações de contrapartidas pelas Secretarias e demais órgãos públicos, compete ao GAEPI fixá-las com observância nos princípios da prevenção, precaução e desenvolvimento sustentável, respeitadas as disposições desta lei complementar e do Plano Diretor.

Art. 34. Fornecidas as diretrizes, o empreendedor deverá ingressar com os projetos técnicos para pré-aprovação.

Art. 35. Após a pré-aprovação dos projetos técnicos, o empreendedor deverá obter os licenciamentos junto aos órgãos estaduais e federais competentes.

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



Art. 36. Somente após a obtenção dos licenciamentos junto aos órgãos estaduais e federais competentes, o empreendedor deverá requerer a aprovação definitiva do empreendimento mediante o recolhimento dos tributos municipais.

Art. 37. O pedido de aprovação final do empreendimento será encaminhado para análise e parecer do GAPEI.

Parágrafo único. Cabe ao GAPEI dar o parecer final sobre o empreendimento e, no caso de loteamentos e conjuntos habitacionais, encaminhar o projeto aprovado ao Prefeito para edição e publicação do decreto.

Art. 38. Fica criado o Colegiado de Análise de Adensamento, órgão técnico exclusivo da Secretaria de Planejamento Urbano, com a finalidade de promover estudos no sentido de orientar o crescimento e o desenvolvimento urbano, visando a ocupação do solo de forma racional e dinamizando a alocação de recursos, no sentido de garantir o fornecimento da infraestrutura necessária ao pleno funcionamento de todas as atividades, em todas as regiões do município, observadas as disposições desta lei complementar e do Plano Diretor.

§ 1º Compete ao Colegiado, analisar aspectos urbanísticos, ambientais, de saneamento básico, de mobilidade urbana e de serviços públicos e privados, para definir a adequação do adensamento das áreas de implantação de empreendimentos em compatibilidade com o entorno das mesmas, considerando para isso todos os demais empreendimentos similares solicitados no local e o adensamento máximo suportado na região onde os mesmos se localizam.

§ 2º O Colegiado de Análise de Adensamento será composto, obrigatoriamente, por um arquiteto urbanista e mais dois engenheiros civis, todos servidores efetivos e, preferencialmente, lotados na Secretaria de Planejamento Urbano.

§ 3º O Colegiado reunir-se-á ordinariamente todo mês e extraordinariamente quando convocado pelo Secretário de Planejamento Urbano.

§ 4º Para a análise, o empreendedor deverá instruir o pedido de diretrizes com os seguintes documentos e peças gráficas:

- a) Certidão de viabilidade do empreendimento;
- b) Projeto urbanístico em escala legível, contendo proposta de implantação do empreendimento, suas divisas e interligação com o sistema viário existente;
- c) Projeto de arquitetura em escala legível, contendo a proposta dos blocos, pavimentos e unidades habitacionais, quando houver;
- d) Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV; e,

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



e) Poderão solicitar ao empreendedor a apresentação do Relatório de Impacto de Trânsito – RIT; e,

f) Outros documentos que julgarem necessários.

§ 5º Todos os empreendimentos das categorias de uso R2.01, R2.02, R3, vilas urbanas e conjuntos habitacionais deverão ser submetidos a análise do colegiado.

§ 6º Salvo disposição expressa em contrário do colegiado de adensamento, cada empreendimento imobiliário, das categorias de uso R2.02 e R3, poderá ter no máximo trezentas unidades habitacionais.

§ 7º Após a definição do adensamento pelo Colegiado, os autos serão encaminhados para o Secretário de Planejamento Urbano, que deverá determinar a comunicação ao interessado.

§ 8º Quando satisfeitas as condições de necessárias para a adequação do grau de adensamento, o requerimento será encaminhado ao GAPEI e aguardará a apresentação, dos demais documentos necessários para a análise daquele órgão.

§ 9º Nos empreendimentos das categorias de uso R2.01, R2.02, R3, vilas urbanas e conjuntos habitacionais, as diretrizes somente serão expedidas pelo GAPEI após a definição do adensamento pelo Colegiado.

CAPÍTULO V

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 39. Todos os empreendimentos imobiliários privados, residenciais, comerciais e/ou industriais, classificados como loteamentos (abertos e de acesso controlado), condomínios (horizontais, verticais e de lotes), vilas urbanas e conjuntos habitacionais, para obter as licenças e/ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal, deverão apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 1º No caso dos loteamentos (abertos e de acesso controlado) o EIV deverá ser apresentado pelo loteador no ato do protocolo do pedido de diretrizes do empreendimento, ou seja, antes de obter o Certificado GRAPROHAB (residenciais) e as licenças Prévia e de Instalação expedidas pela CETESB (industriais).

§ 2º No caso das categorias de uso R2.01, R2.02, R3, vilas urbanas e conjuntos habitacionais, o empreendedor deverá apresentar o EIV juntamente com o pedido de fornecimento de diretrizes municipais, a fim de possibilitar a análise do pedido pelo colegiado de

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



adensamento, grupo de análise e aprovação de empreendimentos imobiliários, Secretaria e demais órgãos públicos.

Art. 40. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

VIII – das medidas mitigadoras urbanísticas, ambientais e de infraestrutura urbana que deverão ser apresentadas e executadas pelo empreendedor antes, durante e após a finalização da implantação do empreendimento imobiliário.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, na Secretaria de Planejamento Urbano, por qualquer interessado.

Art. 41. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental, bem como o Relatório de Impacto de Trânsito (RIT).

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 42. Todo e qualquer parcelamento de terras no Município de Jaguariúna efetuado por particular ou por entidade pública, para qualquer fim, é regulado pela presente lei complementar, naquilo que não for incompatível com o plano diretor, obedecidas às normas federais e estaduais relativas à matéria.

e



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação, ampliação ou obstrução dos já existentes.

§ 3º Consideram-se equipamentos urbanos os melhoramentos públicos: sistema de abastecimento de água potável, sistema de coleta de esgoto, rede de iluminação pública e domiciliar, iluminação pública, rede de águas pluviais, rede telefônica, pavimentação e gás canalizado.

§ 4º Consideram-se equipamentos comunitários as áreas públicas destinadas a lazer, educação, ação social, saúde e similares.

§ 5º Considera-se sistema de circulação o conjunto de vias públicas destinadas à circulação de veículos e/ou pedestres.

§ 6º Considera-se sistema de lazer o espaço livre de uso público destinado a praças, parques e jardins.

§ 7º Considera-se área verde a porção de terras de um loteamento, com vegetação contínua, amplamente livre de edificações, ainda que recortada de caminhos, vielas, quando tais áreas se destinem a uso público, destinada ao plantio ou à preservação das espécies arbóreas e/ou matas nativas.

§ 8º Considera-se zona institucional as áreas de domínios de órgãos municipais, estaduais, federais ou também particulares, de caráter público e associativo, destinados estritamente ao uso da população em geral ou de camadas delas representativas, para o exercício de atividades bem definidas.

§ 9º Considera-se área dominiais as áreas que pertençam a municipalidade, na sua qualidade de proprietário como se particular fosse, sendo passíveis de alienação e que constituem um patrimônio disponível, exercendo o Poder público a permissão de dispor. São bens desafetados, ou seja, não necessariamente possuem destinação pública.

§ 10. Considera-se planta de diretrizes aquela a ser fornecida pela Prefeitura Municipal, contendo as vias de circulação e áreas destinadas a equipamentos comunitários ou sistema de lazer, bem como as demais exigências previstas no Plano Diretor.



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



§ 11. Compreende o sistema de abastecimento de água potável:

a) as obras necessárias ao fornecimento de água potável (adutora, sub-adutora, casa de bombas, reservatórios, etc.) ao empreendimento, externas ao mesmo e interligadas ao sistema público;

b) as redes de distribuição de água, internas ao loteamento e suas respectivas ligações nos lotes.

§ 12. Compreende o sistema de coleta de esgoto:

a) as obras necessárias ao afastamento e tratamento dos esgotos sanitários (interceptores, emissários, travessias, estações elevatórias, etc.) do empreendimento, externas ao mesmo e interligadas ao sistema público;

b) redes de esgoto sanitário, internas ao loteamento e suas respectivas ligações nos lotes.

Art. 43. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - em terrenos que prejudiquem florestas e bosques;

VII - com o compartilhamento da infraestrutura básica do loteamento fechado (com acesso controlado), já aprovado e implantado, referente aos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



Art. 44. Para os fins previstos no inciso I, do artigo anterior, todo e qualquer reservatório ou curso de água natural só poderá ser aterrado ou retificado com o prévio consentimento da Prefeitura e demais órgãos ambientais municipais, estaduais e federais.

Art. 45. Para serem arruados e loteados, os terrenos deverão permitir, pela sua localização e topografia, o abastecimento de água potável e escoamento sanitário e pluvial, que deverão ser interligados ao sistema público existente no local ou entorno.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 46. Os loteamentos na zona urbana e de expansão urbana deverão atender aos seguintes requisitos:

I - os lotes de área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), frente mínima de 10,00 m (dez metros), e profundidade mínima de 20,00 m (vinte metros), salvo quando a legislação estadual ou federal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, nos lotes de esquina a frente mínima será de 12,00 m (doze metros), medidos pelo segmento de reta existente entre os prolongamentos das duas linhas concorrentes que formam a esquina das vias. Os lotes de esquina deverão possuir uma configuração que permita a inscrição de um círculo de diâmetro igual ou maior que 12,00 m (doze metros).

II - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

III - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, e que permitam as ligações correspondentes aos sistemas de abastecimento de água, coleta de esgoto e de drenagem existentes;

IV - a área reservada para espaços livres públicos, compreendendo: sistemas de lazer, áreas verdes ou áreas de preservação permanente, ruas e áreas institucionais será de 49% (quarenta e nove por cento), no mínimo, do total a ser loteado, distribuídas da seguinte forma:

a) 10% (dez por cento) para o sistema de lazer;

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



b) 20% (vinte por cento) para vias públicas;

c) 5% (cinco por cento) para uso institucional pela Prefeitura para fins específicos de utilidade pública ou para fins dominiais sem fins específicos pela Prefeitura.

d) Até 20% (vinte por cento) de área verde ou área de preservação permanente.

V - nos loteamentos destinados a uso industrial cujos lotes forem maiores que 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados), as porcentagens do item IV poderão ser reduzidas a até 25% (vinte e cinco por cento) da área;

VI – os 5% (cinco por cento) para uso institucional pela Prefeitura para fins específicos de utilidade pública ou para fins dominiais sem fins específicos pela Prefeitura, deve ser efetuado descontando-se, da área total da gleba a ser loteada, as áreas reservadas como área de preservação permanente e área verde, se houverem.

VII - é obrigatória a manutenção de faixa sanitária não edificável com largura mínima de 3,00m (três metros) nos fundos dos lotes cujo desnível, das frentes aos fundos, não permita o escoamento para via pública, e gravada de servidão pública para passagem de esgotos e águas pluviais, devendo-se proceder à implantação das respectivas redes e, no memorial descritivo dos lotes deverá constar a existência destas vielas.

VIII - em áreas de expansão urbana é obrigatória a conexão da infraestrutura básica do empreendimento com a infraestrutura básica e serviços públicos urbanos já existentes e disponibilizados no município, com o objetivo de alcançar, na área e em seu entorno, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, permitindo que a gleba e seu entorno sejam servidos e interligados com os equipamentos públicos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

§ 1º A viela sanitária pertencerá, obrigatoriamente, ao lote situado a montante.

§ 2º As áreas de preservação permanente não poderão ser utilizadas como sistema de lazer.

§ 3º O cálculo do percentual da área total a ser destinada ao sistema de lazer será efetuado descontando-se, da área total da gleba a ser loteada, as áreas reservadas como área de preservação permanente e área verde, se houverem.

§ 4º Até 30% (trinta por cento) das áreas verdes, excetuando-se as áreas verdes em local de preservação permanente, poderão ser computados como sistema de lazer.

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



§ 5º Os 5% (cinco por cento) reservados para uso institucional pela Prefeitura, a que alude a alínea “c”, do inciso IV, deste artigo, poderão, a critério da Municipalidade, desde que mantida a equivalência de valores, ser substituídos por:

- a) área em lotes com destinação dominical, no próprio loteamento ou em local diverso;
- b) construção de equipamentos urbanos ou equipamentos comunitários no próprio loteamento ou em local diverso.

§ 6º Na hipótese de o Município solicitar a substituição na forma das alíneas “a” e “b”, do § 5º, deste artigo, a equivalência de valores será apurada através de avaliação pela comissão especial de avaliação municipal formada por 2 (três) servidores efetivos lotados na Secretaria de Planejamento Urbano e 2 (dois) na Secretaria de Administração e Finanças.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA DESMEMBRAMENTO

Art. 47. Para a aprovação de projeto de desmembramento na zona urbana e de expansão urbana, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, quando for o caso, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

- I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso do solo pretendido para o local;
- III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 48. Aplicam-se ao desmembramento ou desdobro, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamento ou condomínios, e ainda, a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação, ampliação ou obstrução dos já existentes e que possuam equipamentos urbanos, melhoramentos públicos, entre eles, sistema de abastecimento de água potável, sistema de coleta de esgoto, rede de iluminação pública e domiciliar, rede de águas pluviais, pavimentação entre outros.

Art. 49. Em qualquer caso de desmembramento de terrenos já loteados será indispensável a sua aprovação pela Prefeitura mediante a apresentação de projeto elaborado por

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



profissional devidamente habilitado e, se for o caso, prévia aprovação da associação dos proprietários de lotes.

Art. 50. Fica terminantemente proibido em todo o território do Município de Jaguariúna o desdobro de lotes de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Parágrafo único. Excepcionalmente, fica a Secretaria de Planejamento Urbano, através do GAUPI e colegiado de adensamento, após a viabilidade técnica atestada por referidos órgãos mediante apresentação de EIV, a aprovar desdobro de lote de terreno de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com fins residenciais, objeto de loteamento aberto em fase de implantação ou já implantado, aprovado por decreto municipal, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna-SP, desde que bem seja comprovado pelo proprietário, através de documento de enquadramento expedido pelo Ministério das Cidades ou pela Caixa Econômica Federal, que será edificado unidade habitacional sobre os lotes de terrenos a serem desdobrados pelo Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1, desde que resultem na área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) com frente mínima de 5,00m (cinco metros).

CAPÍTULO IV DAS INFRAESTRUTURAS

Art. 51. Os loteamentos na zona urbana e de expansão urbana deverão atender aos seguintes requisitos:

- a) a locação, a abertura das vias e praças e a demarcação das quadras e lotes com marcos de concreto;
- b) o movimento de terra projetado;
- c) a colocação de guias e sarjetas em todas as ruas e praças, observando as normas vigentes para acessibilidade de portadores de necessidades especiais;
- d) a rede de escoamento de águas pluviais, inclusive nas vielas sanitárias, com as respectivas ligações nos lotes, bem como estendê-la até o ponto de descarga fixado pela Prefeitura Municipal;
- e) a rede de energia elétrica destinada à iluminação pública e domiciliar, com postes de concreto e de acordo com as normas da concessionária local e Prefeitura Municipal;

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



f) a iluminação pública, cujas potências das luminárias e modelos de braços a serem fornecidos pela Prefeitura Municipal, de acordo com a localização e destinação de cada loteamento;

g) a pavimentação asfáltica adequada ao tipo de solo e de tráfego, de acordo com exigência da Prefeitura Municipal;

h) o sistema completo de abastecimento de água potável, bem como sua extensão até o ponto de tomada ou poço artesiano, o qual será interligado ao sistema público existente, de acordo com as exigências da Prefeitura Municipal e do plano diretor;

i) o sistema de coleta de esgoto, inclusive nas vielas sanitárias do loteamento, bem como sua extensão até o ponto de descarga do sistema público existente, de acordo com as exigências da Prefeitura Municipal e do plano diretor;

j) os sistemas de lazer, exigidos pela legislação vigente, deverão ser localizados de forma a preservar as belezas naturais e se constituírem áreas isoladas e, quando possível, circundadas pelas ruas que compõem o loteamento ou prolongamento de existentes;

k) a sinalização viária, para orientação do tráfego de veículos, em atendimento às normas em vigor;

l) as áreas institucionais deverão ter uma conformação tal que nela seja inscrita uma circunferência de no mínimo 15,00m (quinze metros) de raio; Essa disposição não se aplica quando for solicitado do empreendedor lotes de terrenos como bem dominiais em favor do Município.

m) implantação da sinalização das vias e praças, de forma vertical e horizontal, nos moldes definidos e com as respectivas denominações a serem fornecidas pela Prefeitura Municipal;

n) inserção de placas indicativas com nome das ruas em cada esquina e praças, após a devida denominação, observando-se as normas vigentes da Prefeitura Municipal;

o) outras exigências, quando necessário.

Parágrafo único. Nos loteamentos executados anteriormente à vigência desta lei complementar, onde constar viela sanitária, a execução das redes de coleta de esgoto e de escoamento de águas pluviais, poderá ser efetuada pela Prefeitura Municipal, mediante prévio consentimento dos proprietários.



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



DAS DIRETRIZES E DA ELABORAÇÃO DO PROJETO

Art. 52. A aprovação do loteamento na zona urbana e de expansão urbana deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes elementos:

I - croquis do terreno a ser loteado, com a denominação situação, limites, área e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;

II - título de propriedade devidamente registrado no Registro de Imóveis.

Art. 53. Julgados satisfatórios os documentos a que se refere o artigo anterior, o interessado deverá, a seguir, apresentar à Prefeitura o EIV e a planta do imóvel em 4 (quatro) vias e em escala 1:1000, assinadas pelo proprietário ou por seu representante legal e por profissional devidamente habilitado, contendo os seguintes elementos:

I - divisas do imóvel perfeitamente definidas;

II - localização de cursos de água, quando existentes;

III - curvas de nível de metro em metro;

IV - arruamentos vizinhos a todo perímetro, com localização exata das vias, área de recreação e locais de usos institucionais;

V – bosques, monumentos e árvores frondosas;

VI - construções existentes;

VII - serviços públicos ou de utilidade pública existentes no local e adjacências;

VIII - outras indicações que possam interessar à orientação geral do arruamento e loteamento.

Art. 54. Após o exame do projeto, a Prefeitura Municipal traçará em todas as peças gráficas apresentadas:

I - as ruas e estradas que compõem o sistema geral de vias principais do Município;

II - o sistema de lazer necessário à população do Município, localizado de forma a preservar as belezas naturais;

III - as áreas destinadas a usos institucionais, necessárias ao equipamento do Município;

IV - outras exigências, quando necessário.

Art. 55. Após a manifestação dos órgãos competentes, o GAPEI irá deferir ou indeferir a expedição das diretrizes para a execução do projeto do empreendimento pretendido.

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



§1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 12 (doze) meses.

§2º São nulas de pleno direito as diretrizes que não atendam as disposições desta Lei Complementar e do Plano Diretor.

Art. 56. Atendidas as exigências das diretrizes expedidas pelo GAEPI, o requerente poderá providenciar a elaboração do projeto definitivo, na escala de 1:1000, com o mínimo de 05 (cinco) vias, por intermédio de profissional devidamente habilitado, acrescentando os seguintes elementos:

- I - vias secundárias e áreas de recreação complementares;
- II - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- III - recuos exigidos, devidamente cotados;
- IV - dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- V - perfis longitudinais e transversais de todas as vias e praças, nas seguintes escalas: horizontal de 1:1000 e vertical de 1:100;
- VI - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, em coordenadas geográficas do município, estabelecido no plano de coordenadas UTM, tomadas a partir de pontos fornecidos pela Prefeitura Municipal, ficando a cargo do interessado o transporte destes pontos para dentro do loteamento ou arruamento, em local indicado pela Prefeitura Municipal, devendo implantar marco em concreto com gravação dos dados das coordenadas e referencial de nível oficial;
- VII - projeto de pavimentação das vias de comunicação e praças;
- VIII - projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios;
- IX - projeto do sistema de esgotos sanitários indicando o local de lançamento dos resíduos;
- X - projeto do sistema completo de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume;
- XI - projeto da rede de energia elétrica destinada à iluminação pública e domiciliar;
- XII - projeto de iluminação pública;
- XIII - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

Q



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



XIV - memorial descritivo das vias, praças, quadras e lotes;

XV - memorial de cálculo das redes de água e esgoto;

XVI - relação das quantidades de materiais necessários à execução das redes de água e esgoto;

XVII - cronograma físico e financeiro dos serviços e equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Todas as peças que compõem o projeto completo do loteamento deverão ser entregues à Prefeitura Municipal em meio magnético, em software indicado.

Art. 57. Cada folha desenhada, pertencente às peças gráficas do projeto de arruamento e loteamento, deverá ter, no ângulo inferior, um quadro destinado à legenda, conforme padronização da Prefeitura Municipal, do qual constarão os seguintes elementos:

I - número de folha;

II - título do desenho;

III - área do imóvel;

IV - natureza e local do arruamento;

V - nome do autor do projeto;

VI - escalas;

VII - nome do proprietário do arruamento e loteamento ou de seu representante legal devidamente comprovado.

§ 1º Do memorial descritivo e justificativo do projeto deverão constar as assinaturas especificadas nos itens V e VII do presente artigo.

§ 2º Quando se tratar de pessoa jurídica, as peças do projeto e o memorial descritivo e justificativo deverão ser assinados pelos seus representantes legais e responsáveis técnicos.

Art. 58. Não serão permitidas emendas ou rasuras nos projetos definitivos de arruamento e loteamento.

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DO LOTEAMENTO

Art. 59. Nenhum arruamento e loteamento poderá ser iniciado ou executado, por quem quer que seja, sem prévia aprovação de projeto pela Prefeitura, sem sua prévia licença e posterior fiscalização.

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



Parágrafo único. A concessão de licença para execução de arruamento e loteamento está sujeita ao pagamento prévio da respectiva taxa, conforme dispõe o Código Tributário deste Município.

Art. 60. O loteador deverá obrigatoriamente se cadastrar no Ministério da Fazenda e manter estabelecimento para o próprio fim, dentro do Município e enquanto durar a atividade de vendas até a outorga de todas as escrituras públicas definitivas.

Art. 61. A aprovação do projeto de arruamento e loteamento e a concessão de licença para sua execução são de competência exclusiva do Prefeito, com base nos pareceres técnicos dos órgãos da Secretaria de Planejamento Urbano.

Parágrafo único. Antes do atendimento do que prescreve o presente artigo, a Prefeitura Municipal deverá vistoriar as condições da área objeto de arruamento e loteamento.

Art. 62. Organizado o projeto de acordo com as prescrições desta lei complementar e do plano diretor, deverá o interessado encaminhá-lo, para a necessária aprovação, às autoridades competentes.

Art. 63. Satisfeitas as exigências do artigo anterior, o interessado deverá apresentar o projeto à Prefeitura, com um mínimo de 05 (cinco) vias e cópia em meio magnético dos projetos apresentados, mediante requerimento ao Prefeito, a fim de poder ser examinado e aprovado.

Parágrafo único. Julgado o projeto aceitável pelos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal, deverá o mesmo ser encaminhado ao Prefeito, para aprovação.

Art. 64. O proprietário deverá oferecer à Prefeitura, a título de caução para garantia de execução de toda infraestrutura exigida pelo decreto de aprovação, a hipoteca do equivalente a 30% (trinta por cento) dos lotes da área loteada.

Parágrafo único. A caução a que se refere o presente artigo, também poderá ser feita através de outras propriedades, ainda que de terceiros, desde que livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, de valor equivalente e aceitas pela Prefeitura Municipal.

Art. 65. A aprovação de projeto de arruamento e loteamento será por decreto do Prefeito, do qual deverá constar:

- I - classificação do arruamento e loteamento;
- II - zoneamento do arruamento e loteamento;
- III - melhoramentos julgados obrigatórios;



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



IV - as áreas que passam a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município;

V - prazo para execução do arruamento e loteamento;

VI - todas as condições especiais que forem consideradas necessárias;

VII - garantia caucionária;

VIII - outras exigências, quando necessário.

Art. 66. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 67. Para ser entregue o projeto ao interessado, com todas as cópias visadas pela Prefeitura, deverá aquele assinar termo de compromisso, no qual se obriga às seguintes prescrições:

I - transferir ao domínio público, sem qualquer ônus para o Município, os logradouros, as áreas de recreação e as áreas destinadas a usos institucionais;

II - executar, à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, conforme cronograma apresentado:

a) a locação, a abertura das vias e praças e a demarcação das quadras e lotes com marcos de concreto;

b) o movimento de terra projetado;

c) a colocação de guias e sarjetas em todas as ruas e praças, observando as normas vigentes para acessibilidade de portadores de necessidades especiais;

d) a rede de escoamento de águas pluviais, inclusive as redes nas vielas sanitárias, com as respectivas ligações para cada lote, bem como estendê-la até o ponto de descarga fixado pela Prefeitura Municipal;

e) a rede de energia elétrica destinada à iluminação pública e domiciliar, com postes de concreto de acordo com as normas da concessionária local e Prefeitura Municipal;

f) a iluminação pública, cujas potências das luminárias e modelos de braços fornecidos pela Prefeitura Municipal de acordo com a localização e destinação de cada loteamento;

g) a pavimentação asfáltica adequada ao tipo do solo, de acordo com exigência da Prefeitura Municipal;

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



h) o sistema completo de abastecimento de água potável, bem como sua extensão até o ponto de tomada ou poço artesiano, o qual será interligado ao sistema público existente, de acordo com as exigências da Prefeitura Municipal e do plano diretor;

i) o sistema de coleta de esgoto do loteamento, bem como sua extensão até o ponto de descarga do sistema público existente, de acordo com as exigências da Prefeitura Municipal e do plano diretor;

j) implantação da sinalização das vias e praças, nos modelos definidos e com as respectivas denominações a serem fornecidas pela Prefeitura Municipal;

k) implantação da sinalização viária, para orientação do tráfego de veículos, em atendimento às normas jurídicas em vigor e de acordo com o projeto aprovado.

III - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução dos serviços e obras;

IV - fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da área de seus lotes;

V - pagar os custos dos serviços e obras, com os acréscimos legais, quando executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição de débito na dívida ativa para cobrança executiva, atualizados os valores na base dos coeficientes de correção monetária que estiverem em vigor na data da liquidação das importâncias devidas;

VI - a regularizar as construções existentes.

VII - cumprir as medidas mitigadoras previstas no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nesta lei complementar e no plano diretor.

Parágrafo único. O empreendedor poderá propor a execução do loteamento em fases, sendo que as obras de infraestrutura previstas no inciso II, alíneas “a” a “k” deste artigo, relativas a todas as fases, deverão ser executadas no prazo máximo de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, contado da data da aprovação do projeto do loteamento, e as obras de contrapartida em favor do Município deverão obrigatoriamente ser executadas pelo loteador durante a primeira fase do loteamento e no prazo estabelecido para a execução da mesma.

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



Art. 68. Todos os serviços e obras especificados no inciso II do artigo anterior, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

Art. 69. Após o pagamento pelo interessado da taxa devida, assinatura do termo de compromisso e edição do respectivo decreto aprovatório, será expedida, pela Prefeitura Municipal, a licença para execução de arruamento e loteamento.

Art. 70. A licença a que se refere o artigo anterior vigorará pelo prazo máximo de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, conforme determina o artigo 18, inciso V, da Lei Federal nº 6.766/79.

§1º A Prefeitura Municipal deverá ter prévio conhecimento do cronograma das obras a serem executadas.

§ 2º Quando a execução do loteamento ocorrer em fases, o prazo de execução de todas as fases somadas não poderá ultrapassar o prazo máximo de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, contado da data da aprovação do projeto do loteamento.

Art. 71. A licença para execução de arruamento e loteamento será revogada se não forem executados os serviços e obras estabelecidas no inciso II do artigo 67 desta lei complementar, no prazo fixado pela Prefeitura.

Parágrafo único. Na hipótese de uma revogação da licença, não caberá ao Município quaisquer ônus ou indenizações de serviços já executados até aquele momento, bem como qualquer tipo de ação indenizatória decorrente da alienação de lotes a terceiros, feitas pelos proprietários até aquela data.

Art. 72. O projeto de arruamento e loteamento aprovado só poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura, pagando nova taxa.

Art. 73. Nenhum loteamento aprovado poderá ser remanejado nem integrado a novo loteamento com redução das áreas dos lotes, salvo para atender exigências legais supervenientes.

Art. 74. Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 75. Nos contratos de compra e venda de lotes, bem como nas respectivas escrituras definitivas, deverão figurar, obrigatoriamente, as restrições a que os mesmos e o loteamento estejam sujeitos pelos dispositivos desta lei complementar e do plano diretor.



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



CAPÍTULO VII

DA APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO E ENGLOBAMENTO DE LOTES

Art. 76. Em qualquer caso de desmembramento ou englobamento de terrenos loteados ou remanejamento de áreas loteadas será indispensável a sua aprovação pela Prefeitura, mediante apresentação de projeto e do memorial descritivo elaborado por profissional devidamente habilitado.

§ 1º No caso de desmembramento, este só será permitido quando:

a) as partes resultantes compreenderem porções que possam constituir lotes independentes, observadas as características mínimas de testada, profundidade e área da zona respectiva;

b) se edificado, não sejam ultrapassadas exclusivamente os limites da taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento da zona respectiva.

§ 2º Admitem-se lotes com área inferior a 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), decorrentes de desmembramentos de terrenos já edificados anteriormente a 02 de julho de 1985, cuja existência da edificação seja comprovada através de documento expedido por órgão da Prefeitura.

Art. 77. A aprovação, pela Prefeitura, referida no artigo anterior, será necessária ainda quando se tratar de desmembramento de pequena faixa de terreno para ser englobado a outro lote adjacente, devendo esta situação ficar expressa e constar da escritura de transmissão.

Art. 78. A construção de mais de um edifício dentro de um mesmo lote, nos casos em que esta lei complementar permitir, não constitui desmembramento.

CAPÍTULO VIII

DO SISTEMA VIÁRIO DO LOTEAMENTO

Art. 79. As ruas não poderão ter largura total inferior a 14m (quatorze metros), nem leito carroçável inferior a 8,60 (oito metros e sessenta centímetros). Toda rua que terminar nas divisas, podendo sofrer prolongamento, terá obrigatoriamente 14,00m (quatorze metros) de largura, no mínimo.

Parágrafo único. Em casos especiais, quando se tratar de rua de tráfego interno, com comprimento máximo de 100,00m (cem metros) e destinada a servir apenas a um núcleo

2



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



residencial, a sua largura será de 14,00m (quatorze metros) sendo obrigatórias as praças de retorno com diâmetro mínimo de 24,00m (vinte e quatro metros).

Art. 80. A margem das faixas das estradas de ferro, rodagem e municipais é obrigatória a existência de ruas com largura mínima de 15,00m (quinze metros).

Art. 81. Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 9,00m (nove metros).

Art. 82. A rampa máxima admitida é de 10% (dez por cento).

Art. 83. O comprimento das quadras não poderá superior a 300,00m (trezentos metros).

Art. 84. A largura máxima admitida para as quadras normais residenciais será de 100,00m (cem metros).

Art. 85. Ao longo dos cursos de águas correntes, intermitentes ou dormentes, respeitada a faixa destinada à preservação permanente, será destinada área para rua ou sistema de lazer com 14,00m (quatorze metros) de largura, no mínimo, em cada margem, satisfeitas as demais exigências desta Norma.

Art. 86. Nos chamados vales secos será destinada, nas mesmas condições do artigo anterior, faixa com 14,00m (quatorze metros) de cada lado do eixo, no mínimo, sempre obedecendo às demais exigências desta Norma.

Parágrafo único. É vedada a abertura ou oficialização de via pública em área urbana ou urbanizável sem prévia aprovação da autoridade municipal.

Art. 87. A disposição das ruas de qualquer plano deverá assegurar a continuidade do traçado das ruas vizinhas.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 88. Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo estabelecido a contar da data da aprovação do parcelamento, a Prefeitura poderá:

I - decretar a nulidade do ato de aprovação do projeto;

II - executar as obras por sua conta, cobrando do loteador, por meios administrativos ou judiciais, os custos das obras acrescido de 20% (vinte por cento) a título de administração.

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



Art. 89. Os loteamentos que, na data da publicação desta lei complementar, já tiverem iniciado as obras de implantação da infraestrutura básica, em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, ficam isentos das exigências desta lei complementar, obedecendo somente às determinações da legislação em vigor na época.

Art. 90. A Prefeitura Municipal fará a liberação parcial dos lotes hipotecados ou de outra forma de garantia na medida proporcional dos serviços executados e julgados a contento pela Prefeitura Municipal.

Art. 91. A liberação de parte das hipotecas dos lotes ou de outra forma de garantia não se constitui em recebimento parcial do loteamento pela Prefeitura.

Art. 92. Obriga-se o loteador a efetuar a manutenção dos serviços de infraestrutura já executados até o recebimento definitivo do loteamento por parte da Prefeitura.

Art. 93. A título de garantia da execução dos serviços de manutenção, a Prefeitura Municipal manterá sob hipoteca o equivalente a 10% (dez por cento) dos lotes caucionados ou de outra forma de garantia, até o recebimento definitivo do loteamento.

Art. 94. É obrigação do proprietário requerer, depois de atendidas às obrigações do decreto aprovatório, a liberação do loteamento ou desmembramento.

§ 1º Será emitido o Termo de Verificação de Obras Parcial (TVO PARCIAL) quando a execução do loteamento for faseada. Para a emissão do TVO PARCIAL de cada fase do loteamento, a equipe técnica da Secretaria de Planejamento Urbano deverá atestar a conclusão das obras de infraestrutura previstas nas alíneas “a” a “k” do inciso II do artigo 67 desta Lei Complementar e no Plano Diretor, bem como as contrapartidas em favor do Município.

§ 2º Será emitido o Termo de Verificação de Obras Final quando a equipe técnica da Secretaria de Planejamento Urbano atestar a conclusão de todas as obras de infraestrutura previstas nas alíneas “a” a “k” do inciso II do artigo 67 desta lei Complementar e no Plano Diretor, bem como as contrapartidas em favor do Município.

Art. 95. Após recebido o requerimento para liberação e este tendo atendido todas às exigências, ouvido os órgãos técnicos da Prefeitura Municipal e obtido o TVO Final da Secretaria de Planejamento Urbano, o Prefeito editará decreto de liberação total do ônus hipotecário e recebimento definitivo do loteamento.

TÍTULO IV

DO SISTEMA VIÁRIO URBANO



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



Art. 96. O sistema viário urbano é constituído pelas vias existentes, pelas vias constantes dos projetos de loteamentos aprovados e pelas vias planejadas para o referido sistema, todas organicamente articuladas entre si conforme documento anexo.

Art. 97. O sistema viário urbano está planejado segundo o critério técnico que estabelece a hierarquia das vias decorrentes das funções a desempenhar dentro da estrutura urbana, garantida a sua adequada conexão com o sistema de estradas e caminhos municipais e com o sistema viário estadual.

Art. 98. Fica proibida, nas áreas urbanas deste Município, a abertura de vias de circulação, sem prévia autorização da Prefeitura.

Art. 99. Para efeito desta lei complementar, as vias urbanas de circulação obedecerão às seguintes designações:

I - Via expressa: destinada à circulação rápida, com trânsito livre, sem acessibilidade aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;

II - Via arterial: destinada a garantir o deslocamento urbano de maior distância, com capacidade de suportar intenso fluxo de trânsito e acesso às vias lindeiras, devidamente sinalizados;

III - Via coletora: destinada a coletar e distribuir o trânsito das vias expressas ou arteriais, possibilitando a ligação entre os bairros da cidade;

IV - Via local: destinada a baixo fluxo de trânsito, com função de possibilitar o acesso aos lotes ou a áreas restritas;

V - Via parque: via destinada a permitir o tráfego pelas áreas de parques e de recreação ou traçada com finalidades paisagísticas.

Parágrafo único. Ao longo de fundos de vales existentes na área urbana e de expansão urbana serão reservadas faixas, com dimensões tecnicamente adequadas, para implantação de vias parques.

Art. 100. Para as vias urbanas de circulação, bem para como os demais logradouros públicos, serão dados, preferencialmente, nomes que se relacionam com os fatos do Município ou da História Pátria.

Parágrafo único. Anexo ao texto do respectivo ato será publicada uma justificação do motivo histórico ou cultural da denominação.

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



Art. 101. O serviço de emplacamento das vias urbanas de circulação, bem como dos demais logradouros públicos, é privativo da Prefeitura e será executado, nas vias já existentes, às suas expensas.

Art. 102. O sistema emplacamento das vias urbanas de circulação obedecerá aos seguintes critérios:

I - no início e no final de cada quadra serão colocadas duas placas, uma em cada esquina;

II - nos cruzamentos, cada rua receberá quatro placas, uma em cada vértice das quadras que os compõe.

Art. 103. A Prefeitura deverá manter organizado e atualizado o registro de emplacamento das vias urbanas de circulação bem como dos demais logradouros públicos, no qual serão anotadas quaisquer alterações realizadas.

Art. 104. As dimensões do passeio e da faixa de rolamento das vias urbanas de circulação deverão ajustar-se à função a desempenhar pela via projetada, na base de projeto elaborado ou aprovado pela Prefeitura.

§ 1º As dimensões a que se refere o presente artigo deverão corresponder a múltiplos de filas de veículos ou de pedestres, segundo os seguintes gabaritos:

I - para cada fila de veículo estacionado paralelo à guia: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - para cada fila de veículo em movimento e em pequena velocidade: 3,00m (três metros);

III - para cada fila de veículo em movimento e em grande velocidade 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

IV - para cada fila de pedestres: 0,80m (oitenta centímetros).

§ 2º Em casos especiais, quando se tratar de rua de tráfego interno, com comprimento máximo de 100,00m (cem metros) e destinado a servir apenas a um núcleo residencial, a sua largura poderá ser de 14,00m (quatorze metros) sendo obrigatórias as praças de retorno com diâmetro mínimo de 24m (vinte e quatro metros).

Art. 105. As declividades admissíveis das vias de circulação são as seguintes:

I - Máximas: 10% nas vias principais e nas vias de distribuição;

II - Mínimas: 0,40% nas vias em geral.

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



TÍTULO V

DAS ESTRADAS E CAMINHOS MUNICIPAIS

Art. 106. O sistema de estradas e caminhos municipais é constituído pelas estradas e caminhos existentes e pelos planejados para o referido sistema, todos organicamente articulados entre si.

§ 1º Entende-se por estradas municipais as especificadas nesta lei complementar, obedecidas a nomenclatura, as designações e as características técnicas definidas nesta lei complementar.

§ 2º São considerados caminhos municipais aqueles já existentes e os planejados, bem como os que vierem a serem abertos, constituindo frente de glebas ou terrenos, desde que atendam às características técnicas e demais exigências desta lei complementar.

Art. 107. O sistema de estradas e caminhos municipais tem por finalidade assegurar o livre trânsito público nas áreas rurais deste Município e proporcionar facilidades de intercâmbio e de escoamento de produtos em geral.

Art. 108. O sistema de estradas e caminhos municipais está planejado segundo o critério técnico de dar-lhe a forma característica de malha, adequadamente interligada ao sistema viário urbano e integrado ao sistema viário estadual.

§ 1º As vias radiais partem da cidade de Jaguariúna e permitem atingir os limites deste Município.

§ 2º As vias transversais fazem a interligação das vias radiais, bem como destas com o sistema viário estadual.

§ 3º Os caminhos têm o objetivo de permitir o acesso de glebas e terrenos às estradas municipais ou estaduais.

Art. 109. Para aceitação e oficialização, por parte da Prefeitura, de estradas ou caminhos já existentes, que constituem frente de glebas ou terrenos e são destinados ao livre trânsito público, é indispensável que os mesmos preencham ou tenham condições de preencher as exigências técnicas estabelecidas nesta lei complementar para as estradas e caminhos municipais e demais exigências necessárias à interligação com estradas estaduais.

§ 1º A aprovação de estrada ou caminho a que se refere o presente artigo será feita na base de requerimento dos interessados e da doação à Municipalidade da faixa de terreno

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



tecnicamente exigível para estradas e caminhos municipais, segundo as disposições desta lei complementar.

§ 2º O requerimento deverá ser dirigido ao Prefeito pelos proprietários das glebas ou terrenos marginais à estrada ou caminho que se deseja aprovação oficial e sua integração ao sistema de estradas e caminhos municipais.

§ 3º A doação da faixa da estrada ou do caminho de que trata o presente artigo deverá ser feita pelos proprietários das glebas ou terrenos marginais à estrada ou caminho em causa, mediante documento público devidamente transcrito no registro de imóveis.

Art. 110. A estrada ou caminho, dentro de propriedade agrícola, pecuária ou agroindustrial, que for aberto ao trânsito público, deverá obedecer aos requisitos técnicos correspondentes à sua função do sistema de estradas e caminhos municipais, havendo obrigatoriedade de comunicação à Prefeitura, para efeito de aceitação e oficialização.

§ 1º A estrada ou caminho a que se refere o presente artigo deverá ser gravado pelo proprietário como servidão pública, mediante documento público devidamente transcrito no Registro de Imóveis.

§ 2º A servidão pública de que trata o parágrafo anterior só poderá ser extinta, cancelada ou alterada mediante anuência expressa da Prefeitura.

Art. 111. Fica proibida a abertura para uso público de estradas ou caminhos no território deste Município, constituindo frente de glebas ou terrenos, sem a prévia autorização da Prefeitura.

§ 1º O pedido de licença para a abertura de estradas ou caminhos para uso público deverá ser efetuado mediante requerimento ao Prefeito, assinado pelos interessados e acompanhado dos seguintes documentos:

I - títulos de propriedade dos imóveis marginais à estrada ou caminhos que se deseja abrir;

II - duas vias da planta da faixa da estrada ou caminho projetado, em papel e também em meio magnético assinadas por profissional legalmente habilitado, na escala de 1:2000, no mínimo, contendo o levantamento planialtimétrico da estrada ou caminho projetado e dos terrenos desmembrados, com curva de nível de cinco em cinco metros, no máximo, suas divisas e sua situação com referência às estradas ou aos caminhos de acesso existentes, com indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, em coordenadas geográficas do município, estabelecido no plano de coordenadas UTM, tomadas a partir de pontos fornecidos pela

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



Prefeitura Municipal, ficando a cargo do interessado o transporte destes pontos para os limites da estrada ou caminho, em local indicado pela Prefeitura Municipal, devendo implantar marco em concreto com gravação dos dados das coordenadas e referencial de nível oficial, indicação dos cursos de água e demais elementos que identifiquem e caracterizem a respectiva faixa;

III - duas vias da projeção horizontal e do perfil vertical da estrada ou caminho projetado, assinadas por profissional legalmente habilitado, nas escalas, respectivamente, de 1:1000 e de 1:100 ou maior, em papel e em meio magnético.

§ 2º Após exame do projeto pelo órgão técnico competente da Prefeitura, a sua aceitação será formalizada mediante a expedição da respectiva licença de construção e a transferência para a Municipalidade, através de escritura de doação da faixa de terreno tecnicamente exigível para estradas e caminhos municipais, conforme as prescrições desta lei complementar.

§ 3º Fica reservado à Prefeitura o direito de exercer fiscalização dos serviços e obras de abertura da estrada ou caminho que tiver seu projeto aprovado, segundo as prescrições dos parágrafos anteriores.

Art. 112. Nos casos de doações ao Município, das faixas de terreno tecnicamente exigível para estradas e caminhos municipais, não haverá qualquer indenização por parte da Prefeitura.

Art. 113. O órgão competente da Prefeitura deverá manter organizado e atualizado o cadastro do sistema de estradas e caminhos municipais, para fins de construção e conservação dos mesmos, de elaboração de projetos, planos e plantas, de coleta de dados necessários aos serviços administrativos ou às informações solicitadas e à divulgação.

Art. 114. Para efeito desta lei complementar, as vias de circulação municipais, nas áreas rurais, obedecerão às seguintes designações:

- I - Estradas principais;
- II - Estradas secundárias;
- III - Caminhos.

Parágrafo único. As designações estabelecidas no presente artigo têm por fim indicar a importância relativa das diversas vias de circulação municipais, nas áreas rurais.

Art. 115. A nomenclatura das estradas principais e secundárias obedecerão à sigla JGR correspondente ao nome oficial deste Município, justapondo-se um número para efeito de identificação.

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



Parágrafo único. Os caminhos municipais não ficam sujeitos à nomenclatura oficial.

Art. 116. As estradas principais e as secundárias, bem como caminhos, serão especificados através de decreto do Prefeito.

Parágrafo único. As especificações a que se refere o presente artigo, figurarão no cadastro do sistema de estradas e caminhos municipais.

Art. 117. As características técnicas das estradas e caminhos municipais se distinguem conforme as designações das vias de circulação municipais estabelecidas nesta lei complementar.

Parágrafo único. Os projetos das estradas e caminhos municipais obedecerão, normalmente, às características técnicas que lhe são próprias, segundo as prescrições desta lei complementar.

Art. 118. A faixa da estrada ou caminho municipal terá largura mínima de 14,00m (quatorze metros).

Parágrafo único. Quando a pista de rolamento e o acostamento não ocuparem, inicialmente, os 14,00m (quatorze metros) a que se referem o presente artigo, a faixa livre restante em cada um dos lados do leito da estrada ou caminho ficará reservada para futuros alargamentos.

Art. 119. Nas estradas e caminhos municipais deverá existir, quando for necessário, uma praça de retorno, com raio mínimo de 24,00m (vinte e quatro metros).

Art. 120. No cruzamento ou entroncamento de uma com outra estrada principal e dessas com as estradas estaduais, deverá ser prevista uma área cujas dimensões permitam a construção das obras necessárias à eliminação das interferências de tráfego e proporcionem as distâncias de visibilidade mínima na estrada preferencial.

§ 1º Nos cruzamentos em nível e nos entroncamentos, os eixos das estradas devem ser, tanto quanto possível, ortogonais.

§ 2º Nos entroncamentos deve ser previsto um "trevo", na estrada de menor importância de tráfego, a fim de impor a redução da velocidade dos veículos ao se inscreverem na estrada de maior tráfego ou de características técnicas superiores.

§ 3º Nos cruzamentos em nível deve ser adotado dispositivo de circulação contínua, ou outra, que obrigue à redução de velocidade em estrada de características técnicas inferiores.

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



4º As prescrições do presente artigo e dos parágrafos anteriores são extensivas aos caminhos municipais.

Art. 121. No caso de pavimentação de rodovia municipal o projeto e execução dos serviços obedecerão às prescrições técnicas estabelecidas pelo órgão técnico competente da Prefeitura.

Art. 122. Os projetos de estradas e caminhos municipais deverão ser acompanhados do estudo dos solos ao longo do traçado, visando ao planejamento de terraplenagem em geral, à classificação prévia dos materiais e à proteção dos taludes e dos terrenos da estrada ou caminho e circunvizinhos contra a erosão.

Art. 123. É recomendável o exame geotécnico da faixa atravessada pela estrada ou caminho, particularmente o reconhecimento das águas subterrâneas, para a conveniente fixação do greide e previsão das obras de proteção, bem como apresentação de projeto para drenagem de águas pluviais.

TÍTULO VI DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 124. Para efeitos desta lei, somente profissionais habilitados, e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido à Prefeitura.

§ 1º A responsabilidade civil pelos serviços de projeto de loteamento, cálculo e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais que as construírem.

§ 2º A municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade em razão da aprovação do projeto de loteamento ou da emissão da licença para sua execução.

Art. 125. Só poderão ser inscritos na Prefeitura profissionais que apresentem a Certidão de Registro profissional no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

TÍTULO VII DAS INFRAÇÕES, EMBARGOS E PENALIDADES

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



Art. 126. O loteador deve manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local de obra, para efeito da fiscalização.

Art. 127. As obras que não obedecerem ao projeto previamente aprovado ou às prescrições desta lei complementar e do plano diretor serão embargadas até que o interessado cumpra as intimações da Prefeitura, sem prejuízo das multas a que estiver sujeito.

Art. 128. Será lavrado o auto do embargo no qual deve constar:

- I - nome, domicílio e profissão do infrator ou infratores;
- II - localização da obra embargada;
- III - transcrição do artigo e/ou parágrafo infringido desta lei complementar;
- IV - data do embargo;
- V - assinatura do funcionário que lavrar o embargo;
- VI - assinatura do infrator ou infratores, se o quiserem fazer.

Art. 129. Desse embargo será dado conhecimento por escrito ao infrator ou seu representante legal, por meio de correspondência devidamente protocolada.

Art. 130. Feito o embargo, a Prefeitura intimará o infrator a pagar a multa em que tiver incorrido, fixando o prazo para regularização da obra.

Parágrafo único. O prazo a que se refere este artigo será estipulado em cada caso, de acordo com regulamento aprovado pela Secretaria de Planejamento.

Art. 131. Durante o prazo concedido para a regularização da obra embargada o infrator somente poderá executar os serviços necessários ao atendimento da intimação.

Art. 132. Se não for imediatamente acatado o embargo, a Prefeitura comunicará ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente, e informará a população, através de placas indicativas, do embargo no local do loteamento.

Parágrafo único. O levantamento do embargo será concedido por escrito, após o pagamento da multa imposta e estando a obra regularizada.

Art. 133. As multas a que se referem o artigo 135 serão lavradas através de ato de infração de acordo com o artigo 134, intimando o infrator a comparecer à Prefeitura dentro do prazo de 05 (cinco) dias para apresentação de defesa escrita.

§ 1º O interessado não apresentando defesa ou sendo esta julgada improcedente, a multa será confirmada fixando-se o prazo de 08 (oito) dias, a contar de novo aviso para o seu pagamento.

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



§ 2º Decorrido esse prazo sem que o infrator tenha pagado a multa, a Prefeitura tomará as medidas legais cabíveis ao caso.

Art. 134. O auto de infração deverá conter:

- I - nome, domicílio e qualificação do infrator ou infratores;
- II - localização da obra multada;
- III - o artigo e/ou parágrafo desta lei complementar infringida;
- IV - importância da multa em números e por extenso;
- V - data da multa;
- VI - assinatura do funcionário que lavrou a multa.

Art. 135. As infrações da presente lei complementar darão ensejo às multas abaixo discriminadas, calculadas com base no valor referência:

I - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo, R\$ 23.769,13 (vinte e três mil, setecentos e sessenta e nove reais e treze centavos);

II - faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízos a logradouros públicos, em razão de execução de obras de parcelamento do solo, R\$ 6.846,74 (seis mil, oitocentos e quarenta e seis reais e setenta e quatro centavos);

III - por iniciar serviços de terraplanagem e do sistema de circulação, sem prévia licença da Prefeitura, R\$ 6.846,74 (seis mil, oitocentos e quarenta e seis reais e setenta e quatro centavos);

IV - por iniciar serviços de execução de equipamentos urbanos sem a competente licença da Prefeitura, R\$ 6.846,74 (seis mil, oitocentos e quarenta e seis reais e setenta e quatro centavos);

V - por dar início a execução de qualquer equipamento autorizado, sem comunicar o início dos serviços à Prefeitura, R\$ 6.846,74 (seis mil, oitocentos e quarenta e seis reais e setenta e quatro centavos);

VI - por executar em desacordo com o projeto aprovado, R\$ 6.846,74 (seis mil, oitocentos e quarenta e seis reais e setenta e quatro centavos);

VII - por não atender qualquer notificação da Prefeitura, R\$ 6.846,74 (seis mil, oitocentos e quarenta e seis reais e setenta e quatro centavos);

2



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



VIII - por não obedecer ao prazo de execução dos serviços dos equipamentos urbanos exigidos por equipamento, R\$ 6.846,74 (seis mil, oitocentos e quarenta e seis reais e setenta e quatro centavos);

IX - por ter executado loteamento, sem a competente licença da Prefeitura, R\$ 237.691,34 (duzentos e trinta e sete mil, seiscentos e noventa e um reais e trinta e quatro centavos);

§ 1º Decorrido o prazo concedido, sem que haja atendimento da notificação, acontecerá a aplicação da multa em dobro, em triplo e assim sucessivamente, até que se cumpram as disposições desta lei complementar e do plano diretor.

§ 2º Os valores previstos nos incisos I à IX deste artigo serão reajustados em janeiro de cada ano, em função da variação nominal do índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

TÍTULO VIII

DAS CONTRAPARTIDAS FÍSICAS OU FINANCEIRAS

Art. 136. A contrapartida física ou financeira para a mitigação dos impactos decorrentes da implantação de empreendimentos imobiliários (loteamentos, condomínios, vilas urbanas e conjuntos habitacionais) corresponderá a 3% (três por cento) do custo global da obra para loteamentos, condomínios verticais, condomínios horizontais, vilas urbanas e construções multifamiliares.

§ 1º Para efeito de cálculo do custo da obra será utilizado o valor do Custo Unitário Básico da Construção (CUB), padrão normal, categoria R8N, com desoneração do mês corrente, divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon), aplicado sobre a área total a construir.

§ 2º Fica autorizado o pagamento da contrapartida através da dação em pagamento de unidades habitacionais acabadas ou lotes urbanizados situados no empreendimento.

§ 3º As unidades habitacionais acabadas ou lotes urbanizados provenientes da contrapartida física serão destinados a execução do Programa Municipal de Habitação de Interesse Social para os munícipes inscritos no cadastro municipal da habitação.



Prefeitura do Município de Jaguariúna ³⁶⁴

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



§ 4º A contrapartida física poderá ser transferida ao Município de Jaguariúna no mesmo empreendimento ou em imóvel situado na área urbana de Jaguariúna, respeitando-se o mínimo de:

- I - 50,00m² de área privativa quando se tratar de unidade habitacional acabada; ou
- II - 250,00m² de área de terreno quando se tratar de lote urbanizado.

TÍTULO IX DOS CONDOMÍNIOS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 137. Toda construção de conjuntos de edificações em glebas ou lotes de terreno, que se constitua de casas térreas ou assobradadas, bem como, em edifícios de 02 (dois) ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, é regulada pela presente lei complementar, observadas, no que couberem, as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

Art. 138. Esta lei complementar tem como objetivo fixar requisitos urbanísticos para conjuntos de edificações para fins urbanos, a que alude o art. 2º, desta lei complementar, disciplinando, entre outros elementos, as áreas não edificáveis, as áreas de uso comum e as vias de circulação particulares no interior de glebas ou lotes de terreno.

Art. 139. Para efeito desta lei complementar, são adotadas as seguintes definições:

I - condomínio de casas térreas ou assobradadas - é o conjunto de 02 (duas) ou mais edificações em glebas ou lotes de terreno, constituído por unidades habitacionais isoladas, sendo discriminada a parte da gleba ou lote de terreno ocupada pela edificação e aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim, a fração ideal do todo da gleba ou lote de terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

II - condomínio de edifícios de 02 (dois) ou mais pavimentos - é o conjunto de 02 (duas) ou mais edificações em glebas ou lotes de terreno, constituídos por 01 (uma) ou mais unidades habitacionais isoladas por pavimento, sendo discriminada a parte da gleba ou lote de terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna 365

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo da gleba ou lote terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

III - área construída de uso privativo - é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos, de uso privativo de uma edificação, ou conjunto de edificações, inclusive as piscinas, excetuadas as áreas de garagem, quando descobertas ou constituídas por pérgolas;

IV - área construída de uso comum - é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos, de uso comum de uma edificação, ou conjunto de edificações, inclusive as piscinas, excetuadas as áreas de garagem quando descobertas ou constituídas por pérgolas;

V - área para lazer e equipamentos comunitários - é a parcela de gleba ou lote de terreno de propriedade comum aos condôminos, que não seja de uso exclusivo de uma outra unidade autônoma, nem reservada para circulação de veículos;

VI - equipamentos comuns de um conjunto em condomínio - são redes de infraestrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

VII - faixa de rolamento - é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

VIII - faixa ou área não edificável - é a área da gleba ou do lote de terreno onde não é permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão;

IX - passeio ou calçada - é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

X - via de circulação particular - é a área descoberta de uso comum destinada exclusiva ou prevalentemente à circulação de veículos e pedestres;

XI - construção evolutiva - considera-se implantação de caráter evolutivo, prevista nesta lei complementar, a construção parcial e progressiva das unidades habitacionais do condomínio;

XII - pérgola - elemento vazado, horizontal ou inclinado, de caráter decorativo, com superfície vazada superior a 80% (oitenta por cento) e nervuras com altura inferior a 0,60m (sessenta centímetros);

XIII - material permeável - revestimento composto de materiais que, devido a sua composição e disposição, garantam uma permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento).



Prefeitura do Município de Jaguariúna 366

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



Art. 140. As edificações ou conjuntos de edificações a que alude o art. 137, desta lei complementar, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta lei complementar.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal da gleba ou lote de terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 141. Cada unidade terá saída para a via de circulação particular, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças.

Art. 142. A gleba ou lote de terreno onde for implantado um condomínio residencial passa a ser indivisível, ou seja, terá único número de cadastro junto a esta Prefeitura, uma só ligação de esgoto e o lixo será coletado junto à portaria de entrada.

Parágrafo único. As ligações e as medições de água deverão ser individualizadas para cada unidade autônoma.

Art. 143. Para efeitos tributários, cada unidade será tratada como prédio isolado.

CAPÍTULO II

DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO

Art. 144. Antes da elaboração de projetos de conjuntos de edificações em condomínio a que alude esta lei complementar, deverá ser solicitada consulta de viabilidade técnica à Prefeitura, cuja análise observará os seguintes aspectos:

I - natureza do empreendimento, densidade habitacional proposta e localização do condomínio;

II - observância das diretrizes urbanísticas e ambientais estabelecidas pela Prefeitura;

III - a gleba ou lote de terreno deverá estar, ou poderá ser dotado, de todos os melhoramentos públicos necessários, redes de água e esgoto, rede de energia elétrica e pavimentação das vias públicas;

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



IV - sistema de abastecimento de água e o sistema de coleta de esgoto local deverão ter condições de suportar a demanda adicional advinda da implantação do empreendimento;

V - o sistema viário e de transportes da área onde se situa o empreendimento deverá ter condições de suportar o incremento de tráfego decorrente das novas edificações;

VI - deverão ser analisados os equipamentos públicos e outros existentes na região, de forma a avaliar a capacidade de atendimento da futura demanda;

VII - a análise englobará uma avaliação de impacto ambiental do empreendimento de forma a não comprometer a região, preservando os recursos ambientais e as características de uso e ocupação predominante, e as características ambientais do entorno.

Parágrafo único. Não há limite de altura do gabarito para a categoria de uso R2.02 na Zona Industrial – ZI, desde atendidos os requisitos do Código de Obras e Edificações, Lei Complementar Municipal nº 135, de 26 de novembro de 2007 (com todas as suas alterações posteriores), desde que apresentado o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e aprovado pelo colegiado de adensamento e grupo de análise e aprovação de empreendimentos imobiliários da Secretaria de Planejamento Urbano.

Art. 145. A análise prévia da viabilidade técnica se dará mediante consulta do interessado, que deverá apresentar:

I - requerimento especificando o uso pretendido e a densidade habitacional proposta;

II - planta de situação da gleba ou lote de terreno em 05 (cinco) vias contendo:

a) referência para perfeita localização da gleba ou lote de terreno a ser urbanizado e edificado, tais como estradas e acidentes geográficos, bem como referências de níveis oficiais (R.N.);

b) localização dos logradouros e dos equipamentos públicos urbanos e comunitários situados nas adjacências da gleba ou lote de terreno;

c) divisas da área a ser urbanizada e edificada;

d) curvas de nível de um em 1,00m (um metro), bem como a respectiva referência de nível oficial (R.N.), definidas em planta na escala 1:1000, ou outra compatível com as dimensões da gleba ou lote de terreno, desde que perfeitamente compreensíveis para a análise;

e) localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes na gleba ou lote de terreno;

l



Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856
Jaguariúna- SP



f) indicação e denominação de vias dos armamentos contíguos a todo perímetro;
g) indicação de matas nativas, florestas e demais formas de vegetação natural existentes na gleba ou lote de terreno;

h) estimativa de consumo de água e como será feito o abastecimento do condomínio e sua respectiva reserva (reservatório);

i) como será feito o afastamento do esgoto;

j) como será feita a drenagem superficial, a coleta e o afastamento das águas pluviais;

III - declaração com análise do impacto ambiental de empreendimento quando necessário, expedido pelo órgão competente estadual ou federal;

IV - fotografia aérea do local, atualizada, quando necessário;

V - dados gerais do empreendimento, especificando as áreas, números de unidades habitacionais e número de blocos;

VI - todas as plantas deverão estar cotadas e confeccionadas em escalas convenientes para compreensão do projeto, inclusive em curvas de nível;

VII - cópia do título de propriedade ou do compromisso particular de compra e venda do imóvel, este último acompanhado de certidão de matrícula, devidamente atualizada e perfeitamente descrito.

Parágrafo único. Todas as obras, intervenções, benfeitorias, acessões, reformas, novas construções e edificações em imóveis públicos de propriedade do Município de Jaguariúna que estejam inseridas na ZPPH, tendo em vista a existência de interesse público, não se submetem ao cumprimento das disposições do artigo 6º, parágrafo único da Lei Municipal nº 2.597, de 16 de abril de 2019, devendo sua aprovação ser realizada apenas pela Secretaria de Planejamento Urbano.

Art. 146. Atendendo a consulta do interessado, se comprovada a viabilidade técnica, O GAPEI expedirá as seguintes diretrizes:

I - a relação das obras, quando necessárias, que permitirão a execução das edificações e que deverão ser executadas antes da abertura de vias de circulação particulares;

II - a localização de faixas de gleba ou lote de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, de áreas não edificáveis e de áreas de preservação ambiental;

III - as restrições legais de uso e ocupação do solo na zona em que se situa a gleba ou o lote de terreno a ser urbanizado e edificado;

l