

LEI COMPLEMENTAR Nº 86, DE 01 DE AGOSTO DE 2.007

(Dispõe sobre o Zoneamento Territorial do Município de Jaboticabal, regulamenta o uso e ocupação do solo urbano e dá outras providências.)

JOSÉ CARLOS HORI, Prefeito Municipal de Jaboticabal, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

Faz saber que a Câmara Municipal de Jaboticabal, em sua sessão de 26 de julho de 2.007, decretou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei Complementar, editada em consonância com o Plano Diretor do Município de Jaboticabal, disciplina o uso, a ocupação e a utilização do solo urbano do Município, fixando as normas aplicáveis aos terrenos, às construções, reformas, ampliações e outras intervenções nos prédios urbanos, no que tange aos recuos e alturas e tudo o mais aqui estabelecido, para as zonas de uso onde se situem, sem prejuízo das demais normas estabelecidas na legislação vigente.

Parágrafo único. O disposto nesta Lei Complementar aplica-se, no que couber, às áreas urbanizadas dos Distritos Municipais.

Art. 2º. Ficam fazendo parte integrante desta Lei, a planta de zoneamento e respectiva descrição, constantes dos ANEXOS I e II, devidamente autenticados pela Secretaria Municipal do Planejamento de Jaboticabal.

§ 1º. Nos termos do PDJ, o Município editará regulamentação específica para os imóveis que devem ser preservados.

§ 2º. O mapa constante do ANEXO I desta lei, substitui o mapa 1 de zoneamento que integra o PDJ (Lei Complementar nº 80/2006).

Art. 3º. Para efeitos desta Lei Complementar, ficam adotadas as seguintes definições:

I - O uso de edifício ou terreno consubstancia-se na atividade, econômica ou não, que se instala num edifício ou terreno, ou o fim para o qual este é utilizado, podendo ser agrupado em espécies.

II - O uso em desacordo refere-se a qualquer uso legalmente existente, até a data da publicação desta Lei Complementar, ficando vedado a partir desta data.

III - A ocupação em desacordo se refere aos edifícios já existentes, na data da publicação desta Lei Complementar, com recuos e/ou coeficientes de ocupação ou utilização de áreas máximas de edificações, em discordância com as novas disposições legais.

IV - A atividade econômica do lar é aquela exercida por um ou mais membros da família, nos cômodos normais existentes na residência, sem que essa atividade seja capaz de constituir um estabelecimento destacado da moradia, assim entendidos os cômodos que, embora localizados na frente ou nos fundos dos prédios residenciais e nele trabalhem membros da família, não caracterizam atividade econômica do lar.

V - Os cursos regulares são aqueles rotineiramente mantidos por estabelecimentos oficiais e particulares de ensino.

VI - Os cursos não regulares são aqueles não mantidos por estabelecimentos oficiais de ensino.

VII - Comércio e serviços eventuais são as atividades típicas dos centros urbanos, cuja utilização pela população se dá em períodos descontínuos.

VIII - Comércio e serviços cotidianos são as atividades cotidianas, próximas às moradias e compatíveis com o uso residencial.

IX - Corredores Comerciais são as áreas localizadas ao longo das vias do sistema viário principal, com tendência à instalação de usos comerciais e de serviços, descritos no **ANEXO I (Mapa de Zoneamento)**.

X - O uso misto consubstancia-se na ocupação de um edifício ou terreno, por vários usos diferentes e nenhum deles pode ser considerado principal em relação aos demais.

XI - Coeficiente de ocupação é a relação percentual existente entre a área ocupada pela projeção da edificação e a área do lote ou terreno onde se aloja.

XII - Coeficiente de utilização é a relação existente entre a área total da edificação e a área do respectivo lote ou terreno.

Art. 4º. Para os efeitos desta Lei Complementar e respeitadas as respectivas peculiaridades, o solo urbano do Município está dividido em Zonas, em conformidade com o Mapa 01 (Zoneamento e Uso do solo) integrante do PDJ e recepcionado por esta Lei Complementar, no **ANEXO I**, o zoneamento está assim definido:

I - Zonas estritamente residenciais (ZER) - são aquelas de baixa densidade, nas quais, além do uso para habitação, alguns outros usos são permitidos.

II - Zonas Residenciais (ZR) - são aquelas de baixas e médias densidades, nas quais, além do uso habitacional, coexistem outros usos urbanos compatíveis.

III - Zonas mistas (ZM) - são aquelas, nas quais coexistem residências, comércio e serviços que não ofereçam grandes incômodos ou riscos.

IV - Zonas centrais ou comerciais (ZC) são aquelas nas quais se localizam as atividades comerciais e seus serviços conexos, típicos de centro urbano, funções essas exercidas com maior predominância sobre as demais funções urbanas.

V - Zonas de corredores comerciais, TIPO 1 (ZCC1) são as áreas lindeiras às vias principais de circulação da cidade, com a tendência à ocupação diversificada de comércio e serviços.

VI - Zonas de corredores comerciais, TIPO 2 (ZCC2) são áreas lindeiras às vias de circulação principal, nos bairros localizados dentro das zonas ZER E ZR, com a tendência de ocupação diversificada de comércio e de serviços.

VII - Zonas industriais (ZI) são áreas, nas quais se localizam as indústrias e as atividades de comércio e serviços de grande porte;

VIII - Zonas de proteção ambiental (ZPA) são aquelas, nas quais a utilização tem como característica a preservação do meio ambiente e proteção de mananciais ou de florestas ou do patrimônio ambiental e cultural.

IX - Zonas de alta permeabilidade (ZAP) são aquelas nas quais existe o interesse público ambiental e paisagístico, permitindo-se as construções, desde que respeitadas a baixa densidade de ocupação e os altos índices de cobertura vegetal.

CAPÍTULO II REGULAMENTAÇÃO DOS USOS E OCUPAÇÕES EM DESACORDO

Art. 5º. Os edifícios que apresentarem "uso em desacordo", na data de publicação desta Lei, não poderão ser ampliados exceto se forem aprovados após serem submetidos ao Conselho do Plano Diretor para análise e parecer com decisão;

Art. 6º. Na hipótese de alteração do uso, outro "uso em desacordo" não poderá ocupar seu lugar.

Art. 7º. Os edifícios que apresentarem "ocupação em desacordo" poderão sofrer reformas e ampliações, desde que:

I - As ampliações a serem efetuadas no andar térreo não agravem recuos ou coeficientes de ocupação, que estejam em desacordo com esta Lei Complementar;

II - A área construída total do edifício ampliado não supere os coeficientes máximos de utilização, previstos nesta Lei Complementar.

Art. 8º. Os edifícios que apresentarem coeficiente de utilização em desacordo somente poderão sofrer reformas que não agravem esse coeficiente.

Art. 9º. Em qualquer das hipóteses previstas neste capítulo, as autorizações dependerão de parecer conclusivo do Conselho do Plano Diretor.

CAPÍTULO III DO USO DE TERRENOS OU LOTES NAS "FAIXAS DE TRANSIÇÃO"

Art. 10. Na utilização de terrenos interceptados pela linha divisória entre duas ou mais zonas previstas nesta Lei Complementar, poderá prevalecer para todo o terreno, a regulamentação de qualquer uma das zonas em que o mesmo foi dividido, exceto em se tratando de *Zonas Industriais, Zonas de Alta Permeabilidade e Zonas de Proteção*.

CAPÍTULO IV DOS USOS EXCEPCIONAIS

Art. 11. Em todas as zonas, poderão ser dispensados das exigências desta Lei, com relação à localização, os usos não mencionados, nem semelhantes ou comparáveis aos mencionados e que fujam totalmente à rotina daqueles comumente instalados no Município, desde que esses usos sejam de relevante interesse para as entidades da União, do Estado ou

do Município, desde que sejam submetidos à análise e deliberação do Conselho do Plano Diretor (CONSPLAN).

Parágrafo único. Compete ao CONSPLAN, após parecer do seu presidente, deliberar sobre assunto que não tenha sido definido por esta Lei Complementar.

CAPÍTULO V DO ZONEAMENTO

Art. 12. Para os efeitos desta Lei, adotam-se para o Município as zonas cujos limites estão assinalados na planta constante do art. 2º desta Lei Complementar, a qual faz parte do **ANEXO I** (mapa de zoneamento) e que estão descritas no **ANEXO II**, que contém a relação de usos permitidos e suas respectivas zonas.

Art. 13. Quaisquer hipóteses não previstas nesta Lei Complementar serão resolvidas mediante parecer e deliberação do Conselho do Plano Diretor.

CAPÍTULO VI DOS USOS PERMITIDOS NAS RESPECTIVAS ZONAS (ANEXO II)

Art. 14. Os usos permitidos nas respectivas Zonas e descritos no Anexo II, que trata das atividades de uso do solo, são os seguintes:

I - Nas Zonas Estritamente Residenciais (ZER) somente serão permitidos os seguintes usos, destinados:

- a) às residências individuais;
- b) ao comércio e aos serviços especiais.

II - Nas Zonas Residenciais (ZR) somente serão permitidos os seguintes usos, destinados:

- a) às residências individuais e às residências para estudantes;
- b) ao comércio não incômodo;
- c) aos serviços não incômodos;
- d) aos equipamentos institucionais não incômodos;
- e) aos equipamentos institucionais incômodos, com baixa interferência ambiental.

III - Nas Zonas Mistas (ZM) serão permitidos os seguintes usos, destinados:

- a) às atividades permitidas nas Zonas Estritamente Residenciais (ZER) e na Zona Residencial (ZR);
- b) aos prédios residenciais que possuam mais de uma habitação;
- c) aos postos de abastecimento de veículos que estejam em consonância com o disposto na Lei Municipal nº 3.075, de 30/09/2002 e resolução CONTRAN 38, de 21/05/1998;
- d) aos condomínios residenciais.

IV - Nas Zonas Comerciais (ZC) serão permitidas as atividades comerciais e seus serviços conexos, típicos de centro urbano.

V - Nos corredores comerciais (ZCC 1) serão permitidas todas as atividades previstas nas ZM e ZR.

VI - Na Zona Comercial (ZCC2) serão permitidas todas as atividades constantes da ZER.

VII - Na Zona Industrial (ZI), somente serão permitidos os seguintes usos:

- a) Indústrias e oficinas de qualquer natureza, observado o disposto no artigo 36.
- b) Depósitos em geral, armazéns, estabelecimentos de comércio atacadista e usos similares.
- c) Garagens coletivas, pátios de estacionamento, terminais rodoviários de empresas de carga.
- d) Torres de rádio e televisão.
- e) Agências de despachos de cargas e encomendas.
- f) Destacamento da polícia militar, corpo de bombeiros e delegacias de polícia.
- g) Postos de abastecimento de veículos, inclusive com serviços em geral.
- h) Oficinas em geral, oficinas de recuperação de peças exceto de sucatas e/ou ferro velho, estabelecimentos de comércio atacadista, garagens em geral, terminais de agências de transporte.

VIII - Nas Zonas de Alta permeabilidade (ZAP) somente serão permitidas as construções desde que respeitem a baixa densidade de ocupação e os altos índices de cobertura vegetal.

IX - Nas Zonas de preservação (ZP) ecológica somente serão permitidos os usos destinados:

- a) aos parques ecológicos;
- b) aos jardins botânicos, zoológicos e aquários;
- c) ao reflorestamento;
- d) aos clubes de campo.

X - Nas Zonas de preservação (ZP) cultural os usos deverão obedecer à regulamentação da zona, na qual estão inseridas.

§ 1º. Compete ao COMDEMA deliberar sobre as taxas de utilização dos usos previstos no inciso IX deste artigo, observado o disposto na legislação estadual e federal, assim como determinar o perímetro das ZP ecológicas situadas fora da área urbana definida.

§ 2º. Compete ao Conselho Municipal de Cultura deliberar sobre as taxas de utilização e de ocupação dos usos permitidos nos imóveis e bens de caráter cultural, objeto de preservação do Município, bem como opinar sobre o tombamento dos imóveis inventariados como bens de preservação cultural.

CAPÍTULO VII DOS COEFICIENTES DE OCUPAÇÃO E RECUO

Art. 15. A fim de determinar as áreas dos terrenos a serem ocupados pelas áreas edificadas e a posição destas com respeito às divisas dos mesmos, as construções deverão respeitar as disposições constantes neste capítulo.

Art. 16. Ficam dispensadas das taxas de ocupação previstas no **Anexo III** desta Lei:
I - as áreas edificadas não destinadas à habitação que fiquem sob o nível da via pública (subsolo), exceto para ZAP;
II - as áreas de edificação que se destinem à portaria, às guaritas e às cabines de energia elétrica.

Art. 17. Ficam dispensadas dos recuos para o logradouro público, em qualquer zona, as construções que se destinem às portarias, guaritas e cabines de energia elétrica, desde que isoladas de outras construções e que apresentem área edificada igual ou inferior a 12 m². (doze metros quadrados).

Art. 18. Todas as edificações, independente do uso, deverão atender aos recuos previstos em sua zona de uso, conforme a Tabela constante do **Anexo III** desta Lei.

Art. 19. Nos terrenos de esquina, com edificações térreas, recuo mínimo de 3,00m (três metros), em relação à frente principal, o recuo, em relação à via secundária ou ao logradouro, será 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), considerando-se como frente principal àquela estabelecida no projeto, como endereço definitivo.

Art. 20. As edificações existentes até a data de promulgação desta Lei Complementar e que estejam edificadas no alinhamento da via pública, poderão assim permanecer e ser reformadas mantendo o mesmo alinhamento, respeitadas as demais disposições da legislação vigente.

Art. 21. Os loteamentos aprovados após a promulgação desta Lei, deverão apresentar as cotas de recuo, nas plantas, sendo que, no ato da aprovação, será fixada a exigência de recuos mínimos nos termos desta Lei Complementar.

Art. 22. As edificações térreas respeitarão um recuo mínimo lateral de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) podendo ser construídas utilizando-se uma das divisas laterais, desde que a permissão esteja explícita na Tabela constante do **Anexo III**, parte integrante da presente Lei.

Art. 23. As edificações industriais deverão observar recuo mínimo de frente de 5,00 m (cinco metros).

§ 1º. Na hipótese de terrenos de esquina, de que trata este artigo, os recuos mínimos serão de 5,00 m (cinco metros), em relação à via principal e 2,00 m (dois metros), em relação à via secundária ou logradouro.

§ 2º. A divisa de fundo e uma das laterais, nos terrenos de que trata este artigo, deverão ter recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 24 - As edificações de qualquer natureza, com mais de três pavimentos, respeitarão recuo de qualquer outra divisa do terreno, conforme especificado na Tabela constante do **Anexo III** desta Lei.

Parágrafo único. As edificações de que trata o *caput* deste artigo, deverão obedecer a um recuo lateral mínimo de 2,00 m (dois metros), em ambos os lados.

Art. 25. A edícula, complemento dos imóveis residenciais, poderá alinhar-se ao fundo do lote e às respectivas laterais mesmo nas esquinas, na conformidade com o disposto na Tabela do Plano Diretor, artigo 48.

Art. 26. Nos terrenos lindeiros aos dos cursos de água, toda e qualquer construção deverá respeitar recuo mínimo de 30,00 m (trinta metros), a contar das margens, definida como área de preservação permanente (item 1, alínea "a", do art. 2º, da Lei Federal 4.771/65, com a redação dada pela Lei 7.803/89).

Art. 27 - A construção de edifícios, com mais de 03 (três) pavimentos, terá sua altura máxima calculada pela fórmula: $H \text{ max} = 2,5 (L + R)$, sendo "L" igual à largura da via pública frontal e "R", o recuo frontal do edifício, obedecido o recuo mínimo estabelecido no ANEXO III da presente Lei.

Parágrafo único. A altura (H) máxima apurada deverá ser contada do piso do pavimento térreo ao piso do último pavimento, observando-se o pé direito mínimo de 2,50 metros e desconsiderando-se como último pavimento aquele destinado à habitação de zelador, serviços do condomínio e caixa d'água.

Art. 28. Para cada zona, o índice básico do coeficiente de utilização varia de 0,6 a 6 (seis), respeitando-se as proporções determinadas no índice de ocupação, em conformidade com o ANEXO III - da presente Lei.

Art. 29. Para efeito do cálculo da área máxima edificável, não serão computados os pavimentos destinados à casa de máquinas, à caixa d'água e à cabine de energia elétrica.

Art. 30. Os projetos de edificação, com área construída superior a 400 m² (quatrocentos metros quadrados), deverão atender às diretrizes básicas fixadas pelo Serviço Autônomo de Água e Esgotos de Jaboticabal (S.A.A.E.J.).

§ 1º. Na hipótese da demanda exigir modificações nas redes existentes, o custo de tais modificações, conforme orçamento prévio elaborado pelo S.A.A.E.J., ficará a cargo do proprietário do imóvel.

§ 2º. A cobrança dos serviços de que trata o parágrafo anterior, obedecerá à legislação específica da Autarquia.

CAPÍTULO IX DOS ESTACIONAMENTOS E GARAGENS

Art. 31. Toda edificação deverá reservar áreas destinadas ao estacionamento de veículos, em quantidades mínimas e especificações constantes deste artigo:

I - à habitação unifamiliar: 01 (uma) vaga por unidade;

II - à habitação multifamiliar: 01 (uma) vaga para cada unidade;

III - hotéis e apart-hotéis: 01 (uma) vaga para cada 04 (quatro) quartos/apartamentos;

IV - hospitais, maternidades e sanatórios: 01 (uma) vaga para cada 05 (cinco) quartos/apartamentos;

V - supermercados e similares, na proporção de 01 (uma) vaga para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área construída;

VI - bancos, "shopping centers" e similares: 01 (uma) vaga para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área construída;

VII - escolas: 01 (uma) vaga para cada sala de aula;

VIII - edifícios comerciais: 01 (uma) vaga para cada unidade de Sala/Escritório;

IX - edifícios comerciais Mistos com galerias: 01 (uma) vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área construída;

X - edifícios residenciais: 01 (uma) vaga por unidade residencial;

XI - uso misto comercial/residencial, para efeito de cálculo será considerado o uso da edificação que estiver localizada ao nível do logradouro, sendo obrigatória, no mínimo, 01 (uma) vaga;

XII - indústria: na proporção de 01 (uma) vaga para automóvel a cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída e 01 (uma) vaga de tamanho mínimo de 50,00 m² (cinquenta metros quadrados).

§ 1º. Os estabelecimentos destinados a igrejas, teatros, cultos, cinemas, auditórios, clubes e similares, deverão reservar 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área construída.

§ 2º. Os estabelecimentos comerciais classificados como: supermercados, varejões, Bancos, depósitos para materiais de construção, indústrias, "shopping-centers" e grandes lojas deverão possuir estacionamento privativo para carga e descarga.

§ 3º. Ficam dispensadas da obrigatoriedade da construção de estacionamentos/garagens, as edificações destinadas ao comércio e/ou prestação de serviços, no perímetro compreendido:

a) Pela R. Rui Barbosa entre Praça Joaquim Nabuco até Córrego Cerradinho.

b) No quadrilátero central compreendido pela R. São Sebastião e R. Floriano Peixoto, Av. Pintos e Av. Marechal Deodoro.

§ 4º. As edificações destinadas ao comércio ou prestação de serviços e não especificadas neste artigo deverão possuir uma vaga a cada 100 m² (cem metros quadrados) de área construída.

Art. 32. Em qualquer projeto de edificação que possua estacionamento deverá ser demonstrada graficamente a viabilidade de previsão quanto ao acesso e à movimentação dos veículos, distribuição e dimensionamento das vagas e cálculo de capacidade ou lotação.

Art. 33. Junto às vias ou logradouros públicos deverão ser colocados avisos de entrada e saída de veículos, bem como sinalização luminosa, excetuando-se desta exigência somente as residências unifamiliares e as garagens com até 03 (três) vagas.

CAPÍTULO X DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 34. Sujeitam-se às penalidades, por infrações ao disposto nesta Lei Complementar, as pessoas físicas ou jurídicas, na qualidade de:

- I- proprietários;
- II - compromissários compradores;
- III - locatários;
- IV - possuidores a qualquer título.

Art. 35. Consideram-se infrações específicas ao disposto nesta Lei Complementar e sujeitas às penalidades, as edificações que excedam os coeficientes estabelecidos.

§ 1º. Fica fixada a multa de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), para cada 20,00 m² (vinte metros quadrados) ou fração de área construída, que exceda à área máxima permitida.

§ 2º. O infrator será notificado da infração, podendo apresentar recurso fundamentado no prazo de quinze (15) dias e, se for o caso, será lavrada a respectiva multa e embargada a obra, a qual será liberada depois de atendidas as exigências legais, sendo liberada após o atendimento da exigência legal e, na omissão, o infrator estará sujeito à competente Ação Demolitória.

§ 3º. É também considerada infração, qualquer desacordo com o permitido nesta Lei Complementar, aplicando-se a multa de R\$1.250,00 (um mil, duzentos e cinquenta reais), obedecido o procedimento legal e, na hipótese de descumprimento, o estabelecimento será lacrado, sendo liberado após o atendimento da exigência e, persistindo a omissão, o infrator estará sujeito à respectiva Ação Judicial.

§ 4º. As multas e demais medidas administrativas ou judiciais, obedecerão ao devido procedimento legal, com ampla defesa, nos termos da Constituição Federal.

§ 5º. As multas constantes desta Lei serão monetariamente atualizadas, anualmente, pelo Poder Executivo, nos mesmos índices aplicados pelo Município na atualização dos débitos tributários.

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 36. Fica vedada a instalação de indústrias químicas de produtos inflamáveis ou explosivos na zona urbana do Município e, nas demais áreas da base territorial, somente depois de cumpridas todas as determinações legais acautelatórias.

Art. 37. A instalação de usinas de concreto pré-misturado, somente será permitida nas áreas lindeiras às Rodovias Oficiais.

Art. 38. A Prefeitura reserva-se ao direito de exigir quaisquer esclarecimentos relativos a características, operações, insumos e outros detalhes ligados às atividades dos estabelecimentos e bem assim determinar:

I - Elaboração de relatórios específicos de esclarecimentos solicitados;

II - apresentação do projeto aprovado por órgão Estadual e/ou Federal, na forma prevista em legislação específica, bem como o RIMA - Relatório de Impacto Ambiental da Atividade;

III - medidas excepcionais de precaução que visem à anular ou diminuir a periculosidade, nocividade ou incômodo;

IV - localização dos estabelecimentos fora da área urbana e de expansão urbana.

Art. 39. Fica vedada a instalação de estabelecimentos comerciais e/ou industriais, que envolvam mecânica, inclusive fundições, e todas aquelas que produzam ruídos, próximos a instituições de ensino e hospitais, numa distância mínima de raio de 100,00 m (cem metros), medidos a partir das divisas do imóvel.

Art. 40. Em relação ao desmembramento de lotes, contendo residências já edificadas na frente e no fundo de um mesmo terreno deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - Os terrenos correspondentes a cada edificação, deverão ser nitidamente delimitados, de modo a resultar um terreno mínimo de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

II - As residências de fundo de lote deverão ter acesso livre e independente para a via ou logradouro público, sendo este acesso "área em condomínio" delas, computável para os efeitos de cálculo do coeficiente de ocupação.

III - A largura do acesso a que se refere o inciso anterior deverá ter, no mínimo, 2,00 m (dois metros).

IV - As residências de fundo de lote, em hipótese alguma, poderão ser superiores a 03 (três) unidades.

Parágrafo único. As residências a que se refere o "caput" deste artigo deverão ser unifamiliares e, no máximo, assobradadas.

Art. 41. Os elementos constitutivos da estrutura urbana e os imóveis a que se refere o parágrafo único do art. 2º, configurados pela paisagem, conjunto de logradouros e elementos arquitetônicos, são considerados Zona de preservação de caráter cultural e ambiental.

Art. 42. Para os efeitos desta Lei Complementar, ficam estabelecidos dois graus diferenciados de proteção para os imóveis e logradouros de preservação a que se refere o parágrafo único do art. 2º, de acordo com os seguintes teores e aplicabilidades:

a) Grau de proteção 01 (GP-1), aplicável às edificações ou logradouros de alto interesse histórico, arquitetônico e ambiental, determinando que:

1 - a preservação das edificações ou logradouros seja integral;

2 - a utilização das edificações se dê por intermédio de funções compatíveis;

3 - sejam aplicáveis métodos científicos em sua conservação e restauração.

b) Grau de proteção (GP-2), aplicável às edificações ou logradouros, nos quais se destacam, principalmente, os valores ambientais, determinado que:

1 - a preservação das edificações se aterá à conservação das fachadas, componentes arquitetônicos externos e cobertura;

2 - as edificações poderão sofrer alterações internas, desde que respeitado ao disposto no item anterior.

Art. 43. O enquadramento nos graus descritos no artigo anterior, dos imóveis e logradouros a serem preservados, serão objeto de deliberação do Conselho Municipal de Cultura.

Art. 44. O estacionamento nos recuos previstos nesta lei são de livre acesso a qualquer veículo, independentemente de relação de consumo com o respectivo estabelecimento comercial, vedado qualquer tipo de aviso de exclusividade.

Art. 45. Compete a comissão Municipal de Trânsito ou colegiado que venha a substituí-la, opinar sobre projetos que envolvam assuntos de suas atribuições.

Art. 46. Compete ao Executivo expedir normas e regulamentos que visem à aplicabilidade prática dos dispositivos desta Lei Complementar, ouvidos os respectivos órgãos colegiados e a Comissão do Plano Diretor.

Art. 47. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a **Lei Complementar nº 14, de 11/11/1.993, a Lei Complementar nº 21 de 21/12/1994, a Lei Complementar nº 30, de 28/10/1996, a Lei Complementar nº 49, de 08/07/2002 e a Lei Complementar nº 55, de 10/03/2003.**

Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 01 de agosto de 2.007.

JOSÉ CARLOS HORI
Prefeito Municipal

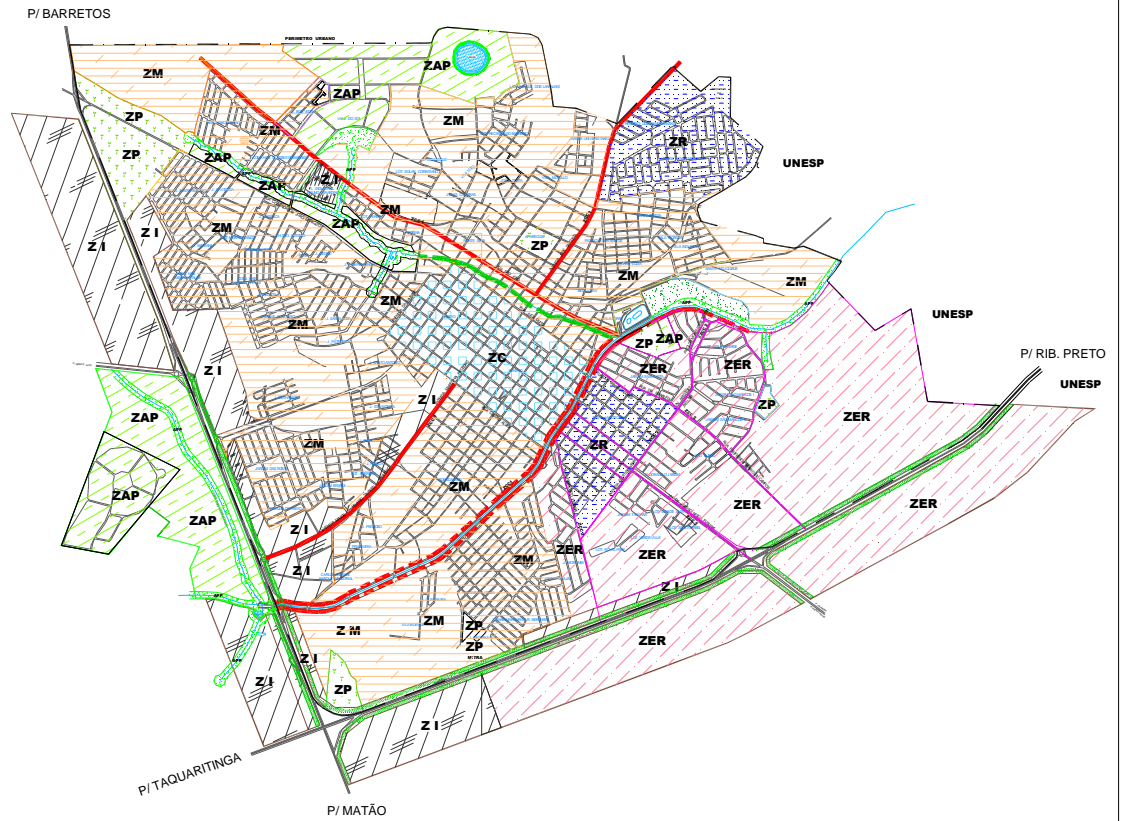
DÉ BERCHIELLI
Secretário de Administração e
Recursos Humanos

JÚLIO CÉSAR DE JORGE
Secretário de Planejamento

Registrada e publicada no Setor de Secretaria Geral, em 01 de agosto de 2.007.


IVANA MARIA MARQUES QUINTINO
Assistente Administrativo

ANEXO I



LEGENDA

-  **ZER** – ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL
-  **ZI** – ZONA INDUSTRIAL
-  **ZM** – ZONA MISTA
-  **ZC** – ZONA CENTRAL
-  **ZR** – ZONA RESIDENCIAL
-  **ZCC 1** – ZONA DE CORREDOR COMERCIAL 1
-  **ZCC 2** – ZONA DE CORREDOR COMERCIAL 2
-  **ZP** – ZONA DE PRESERVAÇÃO

-  **ZAP** – ZONA DE ALTA PERMEABILIDADE
-  **APP** – ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
-  ÁREA DE PROTEÇÃO (CÓRREGO CERRADINHO) 30,00 m
-  PROJETO FUNDO DE VALE
-  PARQUE ECOLOGICO
-  PERIMETRO URBANO
-  CINTURÃO VERDE

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO		FOLHA 01
EMISSÃO JUL/2006 ESCALA 1:10.000 APROVAÇÃO	PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO	
RABUNO	MAPA DE ZONEAMENTO E USO DO SOLO	
RUBRICO	REVISÃO	ASSINATURA JOSE CARLOS HORI

ANEXO II

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES PERMISSÍVEIS PARA O USO DO SOLO

SE-1 - SERVIÇOS ESPECIAIS PERMISSÍVEIS NAS ZONAS ESTRITAMENTE RESIDENCIAIS (ZER)

- a. Clínicas e policlínicas médicas e odontológicas;
- b. Barbearia /cabeleireiro;
- c. Escritório e consultório de profissionais autônomos, vinculados às residências;
- d. Instituto e clínicas de beleza;
- e. Manicure, pedicure, massagista e salão de beleza

C2 - ATIVIDADES COMERCIAIS NÃO-INCÔMODAS (INÓCUAS) PERMISSÍVEIS NAS ZONAS: ZR, ZCC2, ZCC1, ZM E ZC

(Limitados os horários de funcionamento até 18 ou 22hs, conforme o caso)

Açougue	Farmácia (sem manipulação)
Aeromodelismo	
Armarinho	Frutaria
Armazém (com uso especificado)	Flores e plantas
Artesanato	Instrumentos médicos, odontológicos e ortopédicos.
Artigos de couro	Joalheria
Artigos esportivo	Jornais
Artigos fotográficos	Laticínios (derivados)
Artigos importados	Livraria
Artigos infantis	Louças, porcelanas e cristais.
Artigos para cabeleireiro	Material para desenho e pintura
Artigos, equipamentos e rações para animais domésticos.	Objetos de arte
Bazar	Ótica
Bijuterias	Papelaria
Boutique	Perfumaria
Brinquedos	Quitanda
Calçados	Raízes e plantas medicinais
Casa de chá	Relojoaria
Casa lotérica	Roupas feitas
Charutaria	Rotisserie / Buffet
Chapéu	Sorveteria (sem fabricação)
Computadores	Sucos e refrescos
Cortinas	Tecidos
Doceria	
Drogaria	

ANEXO II

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES PERMISSÍVEIS PARA O USO DO SOLO

C3 - COMERCIAL INCÔMODO-COMPATÍVEL (BAIXA INTERFERÊNCIA AMBIENTAL) PERMISSÍVEIS NAS ZONAS: ZR, ZCC2, ZCC1, ZM E ZC.

Açougue	Material elétrico
Ar condicionado (aparelhos)	Mercadinho
Artigos para jardins	Mercearia
Artigos para piscinas	Padaria sem forno a lenha
Artigos religiosos	Pastelaria
Balanças	Peixaria
Lanchonete	Roupas profissionais
Café	
Cofres	
Cozinhas (exposição)	
Cutelaria	
Farmácia (com manipulação)	
Ferragens e Ferramentas	
Galeria de arte	
Instrumentos elétricos e eletrônicos (de pequeno porte)	
Lonas, Toldos	
Luminárias	

C4 - COMERCIAL INCÔMODO-INCOMPATÍVEL (MÉDIA INTERFERENCIA AMBIENTAL) PERMISSÍVEIS NAS ZONAS ZCC1, ZM E ZC

Agência de veículos usados leves	Instrumentos Musicais
Alimentos (atacado, depósito e distribuidora)	Juta e sisal
Aparelhos de som	Loja de Departamentos
Artefatos de plásticos e borracha (exclusive pneus)	Máquina e Equipamentos para escritório
Artigos funerários e afins	Material para construção
Bar	Motocicletas (agências)
Bebidas	Móveis
Bicicletaria	Padaria, inclusive com forno a lenha.
Centro de compras (Shopping Center)	Papel e artigos para papelarias
Cereais	Peças e acessórios para veículos
Churrascaria	Peles e couros
Depósito de materiais para construção	Pedras em geral (sem beneficiamento)
Discos e Fitas	Pizzaria
Eletro domésticos	Restaurante
Equipamentos de segurança	Revenda de gás
Equipamentos para combate ao fogo	Selas e arreios
Galeria Comercial	Super e Hipermercados
Hortomercado	

ANEXO II

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES PERMISSÍVEIS PARA O USO DO SOLO

C5 - COMERCIAL INCÔMODO-INCOMPATÍVEL (ALTA INTERFERÊNCIA AMBIENTAL) PERMISSÍVEIS NAS ZONAS ZCC1 E ZM.

C5.I - VAREJISTA

Acessórios para máquinas e instalações mecânicas	Máquinas e equipamentos para agricultura
Aducos, inseticidas e outros produtos agrícolas	Máquinas e equipamentos para o comércio e serviços (não especificados)
Artefatos de madeira (para construção civil)	Material lubrificante, graxas e similares (depósito)
Artigos, equipamentos e rações (para criadores)	Material para construção (básico)
Automóveis, ônibus, caminhões, tratores	Posto de abastecimento de combustíveis
Barcos e motores náuticos	Pneus
Câmaras frigoríficas (armazenamento)	Produtos químicos e inflamáveis
Concessionárias de veículos	Tintas, vernizes, resinas e gomas
Cooperativas agrícolas	Veículos não motorizados de grande porte
Cooperativas de consumo	
Depósito de empresa comercial, industrial e de prestação de serviços	
Máquinas e equipamentos para indústria e construção civil	

C5.II - ATACADISTA

Armazenagem e distribuição de combustíveis sólidos, líquidos e gasosos (base)	Depósito de produtos recicláveis
Depósito de adubo	Depósito de resíduos industriais
Depósito de ferro	Depósito de sucatas
Depósito de gás, classes 04 e 05, com ou sem reenvase	Depósito de vinho e vinagre
Depósito de gelo	Depósito e comércio de garrafas e outros recipientes
Depósito de inseticidas e herbicidas	Depósito e comércio de metais e ligas
Depósito de osso	Depósito e comércio de minerais.
Depósito de papel e aparas	

ANEXO II

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES PERMISSÍVEIS PARA O USO DO SOLO

C6 - SERVIÇOS NÃO-INCÔMODOS (INÓCUOS) PERMISSÍVEIS NAS ZONAS: ZC, ZR, ZCC1, ZCC2 e ZM

Agência de viagens e turismo
Alfaiataria
Assessoria contábil, fiscal e tributária
Barbearia
Cabeleireiro
Camiseiro
Chaveiro
Clínica e policlínica médica
Clínica odontológica
Computadores (manutenção e reparos)
Consultoria, assessoria, administração e corretagem De imóveis
Corretagem de títulos e valores
Cortinas e tapetes
Costureira
Eletricista (sem oficina)
Encanador (sem oficina)
Encadernação
Escritório e consultório de profissionais autônomos
Escritório de projetos de engenharia
Gráfica computadorizada
Guarda-chuveiro
Instituto e clínica de beleza
Manicure, pedicure, massagista e salão de beleza
Máquinas fotográficas (reparos)
Oficina de ótica
Programas para computadores
Reparação de brinquedos
Seguradora

ANEXO II

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES PERMISSÍVEIS PARA O USO DO SOLO

S7 - SERVIÇOS INCÔMODOS COMPATÍVEIS DE BAIXA INTERFERÊNCIA AMBIENTAL, PERMISSÍVEIS NAS ZONAS ZM E ZC.

Abreugrafia e raios X
Abrigo para ponto de ônibus
Administração de bens, negócios, fundos e consórcios
Administração de transportadora e empresa de ônibus
Agência de empregos e mão de obra temporária
Amoladores
Associações ou fundações beneficentes
Associações de profissionais
Associações de vizinhança
Bordador, cerzidor, cobridor de botões
Carteira de saúde
Cartório, tabeliões
Copiadora, plastificação de documentos, carimbos.
Construtoras (administração)
Despachante e auto-escola
Enceradores, lustradores
Editora de jornais e revistas (redação e administração)
Escritório de administração e representação de indústria, comércio e prestação de serviços.
Estacionamento
Hotel
Instituto psicotécnico
Jóias e relógios (reparos)
Laboratório ou clínica de análises
Lavanderia e tinturaria
Letreiro
Lustres, abajures (reparos)
Moldureiro
Oficina de reparos e colocação de peças e acessórios
Ourivesaria
Propaganda e publicidade
Rádio
Raspagem e lustração de assoalhos
Teatro, auditório
Tinturaria

ANEXO II

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES PERMISSÍVEIS PARA O USO DO SOLO

S8 - SERVIÇOS INCÔMODOS INCOMPATÍVEIS, DE MÉDIA INTERFERÊNCIA AMBIENTAL, PERMISSÍVEIS NAS ZONAS: ZCC1, ZM e ZC.

Administração de transportadora e empresa de ônibus
Agência bancária
Agência de locação de veículos, máquinas, motores e equipamentos.
Ajardinamento (serviços)
Aluguel de caminhões
Análises técnicas, ensaios e controles tecnológicos.
Aparelhos de uso terapêutico (reparos)
Aparelhos eletrodomésticos (reparos)
Aparelhos elétricos (reparos)
Artefatos de couro (reparos)
Artefatos de metal (reparos)
Artigos esportivos (reparos)
Balanças (reparos)
Barcos (reparos)
Bicicletas (reparos)
Boliche, bilhar, pebolim e bingo (Lei Específica)
Borracheiro (exceto ZC)
Buffet (manipulação e depósito)
Calhas, rufos e condutores.
Canil
Carpintaria
Cinema
Clínica veterinária com banho e tosa
Colchoaria e estofados (reparos)
Coleta e transporte de encomenda
Compressores (reparos)
Consultório veterinário com alojamento e hospital
Desinfecção e desratização (administração)
Distribuição de jornais, livros e revistas.
Distribuidora de títulos e valores
Diversões eletrônicas
Elevadores (manutenção)
Embalagem, rotulagem, encaixotamento (pequeno porte)
Equipamentos elétricos, eletrônicos e mecânicos (montagem) exceto na ZC.
Estúdio e laboratórios fotográficos
Federações de classes
Fogões, aquecedores, ar condicionado (reparos)
Garagem de táxi
Instrumentos científicos (reparos)
Lavagem e lubrificação

Manutenção de extintores
Máquinas em geral (reparos)
Motocicletas (reparos)
Motosserras (reparos)
Oficina mecânica
Pintura de placas e cartazes
Pista de patinação
Promoção de vendas (escritório)
Salão de festa (arrendamento)
Sindicato do trabalho
Sonorização e propaganda
Tipografia (impressão)
Velório
Vigilância e limpeza (escritório e depósito)

ANEXO II

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES PERMISSÍVEIS PARA O USO DO SOLO

S9 - SERVIÇOS INCÔMODO-INCOMPATÍVEIS, DE ALTA INTERFERÊNCIA AMBIENTAL, PERMISSÍVEIS NA ZONA ZI.

Aluguel de guindaste e guias
Aluguel de caçambas e similares
Caldeiras e tanques pressurizados (reparos)
Caminhões, ônibus (reparos)
Casa noturna
Cinema ao ar livre e drive-inn
Depósito de construtoras
Depósito de ferro-velho
Depósito de transportadoras
Embalagem, rotulagem, encaixotamento (grande Porte)
Funilaria e Pintura
Garagem de ônibus
Garagem de transportadores
Garagem de tratores, máquinas e afins.
Garagem de depósito de empresas de mudanças
Guarda-móveis
Guarda veículos de socorro
Motel
Motores (retifica e recondicionamento)
Pintura de móveis
Serviços de construção civil, terraplanagem, escavação, pavimentação, estaqueamento, urbanização, demolição, fundação, estruturas e demais serviços similares
Soldagem
Tornearia

I- 10 - INSTITUCIONAL NÃO-INCÔMODO (INÓCUO), PERMISSÍVEL NAS ZONAS: ZC, ZR, ZCC1, ZCC2 e ZM

Agência telefônica
Agência de correios
Albergue
Ambulatório
Asilo
Biblioteca
Discoteca (relativo à coleção de discos)
Filmoteca
Posto de saúde, puericultura, medicina preventiva e Vacinação
Museu
Pinacoteca

ANEXO II

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES PERMISSÍVEIS PARA O USO DO SOLO

I.11 - INSTITUCIONAL INCÔMODO-COMPATÍVEL, DE BAIXA INTERFERÊNCIA AMBIENTAL, PERMISSÍVEIS NAS ZONAS: ZC, ZCC1 e ZM

Associação de moradores
Administração municipal, estadual e federal.
Administração regional
Cartório
Central de telecomunicações
Centro cultural, esportivo e recreativo.
Centro de orientação profissional e familiar
Clube associativo, recreativo e esportivo.
Convento, mosteiro
Creche
Curso preparatório para escolas técnicas e superiores
Delegacia de ensino
Delegacia de polícia
Equipamentos administrativos
Escola de educação infantil
Escola especial
Escola de 1º Grau
Escola de 2º grau
Escola de 3º grau
Escola profissional
Escola maternal
Estúdio de difusão por rádio e televisão
Jardim da infância e pré-primário
Jardim botânico
Jardim zoológico
Junta de alistamento eleitoral
Junta de alistamento militar
Orfanato
Posto de identificação e documentação
Previdência social (agências)
Salão de agremiação religiosa
Templo e local de culto em geral
Vara distrital

ANEXO II

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES PERMISSÍVEIS PARA O USO DO SOLO

I-12 - INSTITUCIONAL INCÔMODO-INCOMPATÍVEL, DE MÉDIA e ALTA INTERFERÊNCIA AMBIENTAL.

Para aprovação, dependem da apresentação de Relatório de Impacto Ambiental para análise prévia e parecer a ser realizado pelo Conselho do Plano Diretor.

Área de triagem e transbordo de resíduo de construção
Boite, casa de samba
Campus universitário
Casa de saúde
Cemitério
Central de abastecimento
Circo
Corpo de bombeiros
Crematório
Entrepasto hortifrutigranjeiro
Estádio
Faculdade
Heliporto
Hipódromo
Mercado
Parque de diversões
Pista para esportes
Reservatório de Água
Silos
Subestação de energia elétrica
Torre de telecomunicações
Aeroporto
Aterro Sanitário
Autódromo/ Cartódromo.
Centro de Triagem de Resíduos de Construção Civil
Estação de tratamento de esgoto
Hospital
Instituição científica e tecnológica
Interceptor de esgoto
Pavilhão de exposições
Penitenciária
Pronto Socorro
Quartel
Sanatório
Terminal de ônibus urbano
Terminal rodoviário interurbano
Terminal ferroviário
Universidade
Usina de incineração e tratamento de lixo

ANEXO III

ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONA	ZER	ZM	ZR	ZC	ZCC2 dentro da ZER	ZCC1 dentro da ZM e ZI	ZI	ZAP
Taxa máxima de ocupação	0.70	0.70	0.70	0,80	0,80	0,80	0.70	0.30
Coefficiente Básico de utilização	1.40	6.0	2.0	6.0	1.4	6.0	1.4	0.60
Tamanho mínimo do lote (m2.)	360	200	300	150	360	200	1000	1000
Testada mínima (m)	12	10	10	8	12	10	20	20
Área mínima permeável (% do lote)	10%	7%	10%	7%	10%	7%	7%	7%
Recuo mínimo frontal (m)	3,00 (frente totalmente livre)	3,00 (60% pode ser no alinhamento para abrigo em residência térrea) (1)	3,00 (60% pode ser no alinhamento para abrigo em residência térrea)	3,00 (60% pode ser no alinhamento para abrigo em residência térrea) (2)	5,00 para qualquer edificação comercial ou residencial	5,00 para qualquer edificação comercial ou residencial	5,00 para qualquer edificação comercial ou residencial	5,00
Recuo lateral incluindo fundos, considerada a sacada da construção (m)	1,5 de um dos lados se térreo (até 4 m) sobrado : 2,00 m cada lado (4)	comércio e residência (3)	comércio e residência (3)	comércio e residência (4)	1,5 de um dos lados se térreo sobrado: 2,00 cada lado	comércio e residência (3)	2,00 de todos os lados	

(1) até 2 pav : recuo mínimo de 3,00 m
de 3 e 5 pav.: recuo mínimo de 4,00 m
de 6 a 10 pav: recuo mínimo de 5,00 m
mais de 10 pav. : recuo mínimo de 6,00 m

(2) até 2 pav : recuo mínimo de 3,00 m
de 3 e 5 pav.: recuo mínimo de 4,00 m
de 6 a 10 pav: recuo mínimo de 5,00 m
mais de 10 pav. : recuo mínimo de 6,00 m

- (3) térreo (até 4m de altura) : recuo min 1,50 m de um dos lados
até 2 pav : 2,00 m podendo encostar de um dos lados
de 3 e 4 pav.: recuo mínimo de 2,00 m de ambos lados
de 5 a 10 pav: recuo mínimo de 4,00 m de ambos lados
mais de 10 pav. : recuo mínimo de 6,00 m de ambos lados
- (4) térreo (até 4m de altura) : recuo min 1,50 m de um dos lados
até 2 pav : 2,00 m podendo encostar de um dos lados
de 3 e 4 pav.: recuo mínimo de 2,00 m de ambos lados
de 5 a 15 pav: recuo mínimo de 4,00 m de ambos lados
acima de 15 pav: recuo mínimo de 6,00 m de ambos lados
- (5) no caso de edícula (complemento de residência) poderão ser utilizados as divisas laterais e de fundos exceto para terrenos de esquina que deverão possuir recuo min de 1,50 m.