



LEI Nº 13.709

DE 14 DE JANEIRO DE 2021.

Dispõe sobre o Zoneamento e as regras para o Uso e Ocupação do Solo no Município de São José do Rio Preto e dá outras providências.

PREFEITO EDINHO ARAÚJO, do Município de São José do Rio Preto – SP, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Em cumprimento aos objetivos e diretrizes ao Plano Diretor, esta Lei disciplina as regras gerais de autorização e legalização da atividade edilícia e regulamentação de uso e ocupação do solo e edificações no Município de São José do Rio Preto.

CAPÍTULO I

SIGLAS E ABREVIATURAS

Art. 2º Para os fins de compreensão desta Lei, os órgãos, entidades e expressões são identificados pelas seguintes siglas e abreviaturas:

- I** – ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II** – AEIA 15: Área de Especial Interesse Ambiental formada pela Microbacia do Córrego Moraes ou da Biluca, constituindo uma unidade geográfica delimitada pelos seus divisores topográficos compreendendo o Córrego do Moraes ou da Biluca, seus contribuintes e nascentes que contribuem para a formação da Represa da Estação Ecológica do Noroeste Paulista;
- III** – ART: Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;
- IV** – AVCB: Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- V** – BIC: Boletim Informativo Cadastral;
- VI** – CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- VII** – CBO: Classificação Brasileira de Ocupações;
- VIII** – CETESB: Companhia Estadual de Tecnologia de Saneamento Básico e Controle da Poluição das Águas;
- IX** – CINDACTA: Centro Integrado de Defesa Aérea e Controle de Tráfego Aéreo;
- X** – CLCB: Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros;
- XI** – CNAE: Classificação Nacional de Atividades Econômicas;
- XII** – COE: Código de Obras e Edificações;
- XIII** – COMAER: Comando da Aeronáutica;
- XIV** – CONSEMA: Conselho Estadual do Meio Ambiente;
- XV** – CPDDS: Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável;
- XVI** – CPFL: Companhia Paulista de Força e Luz;
- XVII** – CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- XVIII** – DAESP: Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo;
- XIX** – EMCOP: Empresa Municipal de Construções Populares;
- XX** – GRAPROURB: Grupo de Análise de Projetos Urbanísticos;
- XXI** – H: diferença de nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser insolado, iluminado ou ventilado;
- XXII** – IA: Índice de Aproveitamento;
- XXIII** – LEPAC: Levantamento Planialtimétrico Cadastral da Secretaria Municipal de Habitação;
- XXIV** – LZUOS: Lei de Zoneamento e Uso do Solo;
- XXV** – NBR: Norma Técnica Brasileira;
- XXVI** – O.R.I.: Oficial de Registro de Imóveis ou Cartório de Registro de Imóveis;
- XXVII** – PGRSCC: Projeto de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil;
- XXVIII** – RRT: Registro de Responsabilidade Técnica perante o CAU;
- XXIX** – S.P.D.A.: Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas;
- XXX** – SeMAE: Serviço Municipal Autônomo de Água e Esgoto;
- XXXI** – SEMFAZ: Secretaria Municipal da Fazenda;
- XXXII** – SEMPLAN: Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação;
- XXXIII** – SMTTS: Secretaria Municipal de Trânsito, Transportes e Segurança;
- XXXIV** – SMAURB: Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo;
- XXXV** – SMO: Secretaria Municipal de Obras;
- XXXVI** – TO: Taxa de Ocupação;

XXXVII – TP: Taxa de Permeabilidade; e
XXXVIII – UFM: Unidade Fiscal do Município.

CAPÍTULO II DEFINIÇÕES

Art. 3º À compreensão da presente publicação, bem como interpretação da atividade edilícia no Município, ficam observadas as seguintes definições:

I – Adaptação razoável: adaptação, modificação e ajuste necessários e adequados que não acarretem ônus desproporcional e indevido, quando requeridos em cada caso, a fim de assegurar que a pessoa com deficiência possa gozar ou exercer, em igualdade de condições e oportunidades com as demais pessoas, todos os direitos e liberdades fundamentais;

II – Alinhamento: linha legal que limita os imóveis com relação à via pública;

III – Altura da edificação: distância vertical entre o nível da soleira na entrada principal no térreo e o ponto mais alto da edificação;

IV – Alvará de Funcionamento: documento expedido pelo município através da SEMFAZ, autorizando o funcionamento das atividades econômicas;

V – Área computável: área construída que é considerada no cálculo do Índice de Aproveitamento, dimensionada pela soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, excetuadas, dessa somatória, as áreas não-computáveis;

VI – Área de expansão urbana: área ainda não loteada que se encontra dentro do perímetro urbano do município;

VII – Área dominial: área de propriedade do poder público não afetada a um uso específico, que pertence ao patrimônio disponível do Ente;

VIII – Área institucional: área destinada à construção e instalação de serviços públicos, equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança e convívio social;

IX – Área não computável: área construída não considerada no cálculo do Índice de Aproveitamento;

X – Área rural: área que se encontra fora do perímetro urbano do município;

XI – Área urbana: área que se encontra dentro do perímetro urbano do município;

XII – Ático: área construída sobre a laje de cobertura, no último pavimento de um edifício, na qual são permitidas: casa de máquinas, caixas d'água, áreas de circulação em comum, moradia de zelador, área comum de recreação e parte superior de unidade duplex em edifícios de habitação coletiva;

XIII – Balanço: parte da construção que excede em projeção as áreas do pavimento térreo;

XIV – Beiral: aba do telhado que excede a prumada da parede externa da edificação, prolongamento da cobertura, podendo ser esta aba biapoiada;

XV – Calçada ou passeio público: parte do logradouro ou via pública compreendida entre o alinhamento predial e o leito carroçável, usualmente mais alto que a área de circulação de veículos, destinada ao trânsito de pedestres, à implantação de mobiliário urbano quando possível, sinalização vertical e horizontal, faixas de vegetação e outros fins;

XVI – Canteiro de obras: espaço delimitado pelo tapume, destinado ao preparo e apoio à execução da obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem, tais como estande de vendas, alojamento, escritório de campo, depósitos, galeria, andaime, plataforma e tela protetora visando à proteção da edificação vizinha e logradouro público;

XVII – Condomínio de lotes: modalidade com divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação unifamiliar futura, as quais correspondem às frações ideais exclusivas e das partes de propriedade comum dos condôminos, que não impliquem na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, sendo admitida abertura de vias de domínio privado internamente ao perímetro do condomínio, permitida em gleba proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

XVIII – Condomínio edilício: modalidade com edificações ou conjunto de edificações em forma de unidades isoladas entre si, com um ou mais pavimentos, destinadas a fim residencial ou não residencial, constituídas, cada unidade, por propriedade autônoma, executadas concomitantemente às obras de urbanização pelo empreendedor e cuja implantação é permitida em gleba proveniente de parcelamento, de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela municipalidade, podendo ser, tal condomínio, caracterizado como horizontal, vertical ou misto, conforme descrições a seguir:

a) condomínio edilício horizontal: modalidade em que a construção das edificações unifamiliares (térreas, assobradadas, geminadas, sobrepostas ou agrupadas), comerciais, de prestação de serviços ou industriais é executada pelo empreendedor, concomitantemente às obras de urbanização, onde sua implantação é permitida em gleba proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

b) condomínio edilício vertical: modalidade em que a construção das edificações multifamiliares e/ou comerciais, podendo ser executadas pelo empreendedor, concomitantemente com a implantação das obras de urbanização, quando o imóvel não possuir os melhoramentos públicos exigidos na presente lei, sendo sua implantação permitida em gleba ou imóvel proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

c) condomínio edilício misto: modalidade em que são construídas edificações unifamiliares, multifamiliares e/ou de atividades econômicas com número de pavimentos diferentes entre si, no mesmo condomínio, concomitantemente à implantação das obras de urbanização, sendo sua implantação permitida em gleba ou imóvel proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

XIX – Condomínio urbano simples: modalidade em que num mesmo lote urbano contiver até duas unidades unifamiliares ou comerciais autônomas isoladas horizontais, geminadas e sobrepostas, respeitados os parâmetros urbanísticos legais previstos na lei de zoneamento do município, constituído de frações ideais de utilização exclusiva (privativa) e as de áreas comuns que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si;

XX – Conjunto habitacional: empreendimento de interesse social no qual ocorre a subdivisão de gleba em lotes e cuja construção das edificações unifamiliares ou multifamiliares é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização, podendo, ainda, caracterizar-se como justaposto ou superposto, conforme definições:

a) justaposto: agrupamento formado por duas ou mais unidades de habitação unifamiliar, geminada ou não, ou unidades comerciais ou de serviços, sendo essas unidades, térreas ou assobradadas, com frente para logradouro público oficial e correspondendo, a cada uma, terreno próprio ou fração ideal de terreno em caso de sistema de condomínio;

b) superposto: agrupamento formado por duas ou mais unidades de habitação, comércio ou de prestação de serviços, dispostas verticalmente em terreno com frente para logradouro público oficial;

XXI – Demolição: derrubamento de edificação existente, podendo ser total ou parcial, de acordo com a relação entre área derrubada e área existente;

XXII – Divisa: linha divisória legal que separa imóveis confrontantes e logradouros públicos;

XXIII – Edícula: construção secundária que contém elementos acessórios à edificação principal, locada nos fundos ou na lateral do lote, exceto em esquinas;

XXIV – Edificação: construção limitada por piso, paredes e cobertura, podendo ser destinada aos usos residencial, de atividades econômicas e institucional;

XXV – Edificação transitória: edificação de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte, utilizada comumente em *showroom*;

XXVI – Edifício ou prédio: edificação com mais de dois pavimentos, destinada à habitação de uso coletivo ou unidades de atividades econômicas;

XXVII – Embargo: ordem de paralisação dos trabalhos na obra ou serviço em execução, por ausência da respectiva autorização ou por desatendimento ao COE ou à LZUOS;

XXVIII – Empreendedor: proprietário do imóvel e/ou responsável pela implantação de empreendimento ou compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário ou parceiro, desde que seu proprietário expresse, no instrumento de alienação, sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário ou parceiro, em caso de extinção do contrato devidamente registrado;

XXIX – Empreendimento: forma de ocupação do solo urbano para fins de parcelamento do solo, com implantação de unidade habitacional, comercial, industrial ou de serviços que regem impactos por ocasião de sua implantação;

XXX – Fundo de vale: área não edificável compreendida entre um curso d'água e uma via paisagística;

XXXI – Gleba: área de terreno que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

XXXII – Habitação: edificação destinada à moradia ou residência, que pode caracterizar-se como:

a) unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para uma única família;

b) multifamiliar ou coletiva: edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família;

XXXIII – Impacto incômodo: resultado da utilização que possa produzir perturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações que venham incomodar a vizinhança;

XXXIV – Impacto inócuo: resultado da utilização cujas atividades desempenhadas não causem perturbações à vizinhança;

XXXV – Impacto nocivo: resultado da utilização que implique em manipulação de ingredientes, matérias primas ou processos prejudiciais à saúde ou cujos resíduos líquidos, gasosos ou particulados possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;

XXXVI – Impacto perigoso: resultado da utilização que possa originar explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras e detritos, vindo a pôr em perigo a vida das pessoas ou as propriedades circunvizinhas;

XXXVII – Índice de Aproveitamento ou Coeficiente de Aproveitamento: relação numérica entre a somatória das áreas computáveis da construção e a área do lote;

XXXVIII – Interdição: ordem e ato de fechamento e desocupação do imóvel em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade;

XXXIX – Jirau: elemento constituído de estrado metálico, provisório e removível, instalado a meia altura em compartimento e cujo projeto atenda as normas do Corpo de Bombeiros;

XL – Logradouro público: área de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada a vias de circulação e aos espaços livres;

XLI – Lote ou data: parcela de terreno contida em uma quadra, oriunda de parcelamento de solo e com acesso à via pública dotada de infraestrutura;

XLII – Lote padrão: terreno contendo as dimensões de testada e área mínimas exigidas para a Zona em que se localiza;

XLIII – Loteamento: resultado da subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou mesmo prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

XLIV – Loteamento fechado: loteamento de acesso controlado, caracterizado pela adoção de acessórios privativos e de sistemas de tapagem que o separa da malha viária urbana ou da área rural adjacente, sendo suas vias internas e áreas de uso comum incorporadas ao domínio público, porém recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores e sendo de responsabilidade dos proprietários dos lotes que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

XLV – Mezanino: instalação à meia altura, com pé-direito de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) e que ocupe, no máximo, 1/3 (um terço) da área do compartimento ou cômodo no qual se situa;

XLVI – Mobiliário: elemento construtivo que não se enquadra como edificação ou equipamento, tais como: guarita e módulo pré-fabricado, jirau, abrigo ou telheiro sem vedação lateral em pelo menos 50% (cinquenta por cento) do perímetro, estufas, quiosques, viveiros de plantas, churrasqueiras, dutos de lareiras, pérgulas, dentre outros;

XLVII – Nível de uso: critério de classificação do uso de atividades econômicas conforme CNAE que estas apresentem, que resulta na demarcação territorial do Município para fins da instalação e funcionamento de tais atividades nas áreas delimitadas, independentemente da Zona na qual se inserem;

XLVIII – Obra acessória: edificação secundária ou parte da edificação que, funcionalmente, vêm a complementar a atividade principal do imóvel, tais como:

- a) passagem coberta de pedestre sem vedação lateral;
- b) abrigo de porta e portão, automóvel, lixo, recipiente de gás e entrada e medidores de concessionárias;
- c) casa de máquina isolada, cabine de força, cabine primária;
- d) reservatório em geral, elevador e enterrado, chaminé e torre isoladas;
- e) bilheteria, portaria, caixa eletrônico; e
- f) piscina e pérgolas;

XLIX – Parcelamento do solo: divisão ou aglutinação de lotes, glebas e áreas com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de:

- a) desdobro: subdivisão de imóvel urbano em duas partes edificáveis, atendendo as dimensões mínimas estabelecidas ao lote padrão;
- b) desmembramento: subdivisão do imóvel urbano em mais de duas partes, desde que atendam as dimensões mínimas, de testada e área, do lote padrão da Zona que este se localize, destinado a edificação, com aproveitamento de sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes; e
- c) unificação: junção de duas ou mais glebas urbanas ou lotes urbanos contíguos.

L – *Parklet*: ampliação do passeio público, realizada por meio da implantação de plataforma sobre a área antes ocupada por leito carroçável da via pública, equipada com bancos, floreiras, mesas e cadeiras, guarda-sóis, aparelhos de exercícios físicos, paraciclos ou outros elementos de mobiliário, com função de recreação ou de manifestações artísticas;

LI – Pavimento ou andar: plano horizontal que divide a edificação no sentido da altura, também considerado como o conjunto de dependências situadas em um nível compreendido entre dois planos horizontais consecutivos;

LII – Pavimento térreo: primeiro pavimento de uma edificação, cujo nível de piso situa-se entre as cotas - 1,20m (menos um metro e vinte centímetros) e +1,20m (mais um metro e vinte centímetros) em relação ao nível natural do terreno;

LIII – Pérgola: conjunto de vigas, horizontais ou inclinadas;

LIV – Perímetro urbano: linha de contorno que delimita a área urbana da área rural;

LV – Pessoa com deficiência: aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas;

LVI – Pessoa com mobilidade reduzida: aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso;

LVII – Pilotis: conjunto de pilares ou resultado visual do sistema construtivo no qual o pavimento térreo é vazado e contém apenas os pilares estruturais, hall de entrada e o bloco de circulação do prédio, podendo esse espaço, ainda, ser utilizado como garagem ou área de lazer;

LVIII – Pista: parte da via destinada à circulação e/ou estacionamento de veículos identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, ilhas ou aos canteiros;

LIX – Possuidor: pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra;

LX – Potencial construtivo: produto da área de um lote ou gleba, pelo Índice de Aproveitamento da Zona na qual se insere;

LXI – Profissional habilitado: técnico registrado perante os órgãos federais fiscalizadores do exercício profissional, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aqueles órgãos;

LXII – Profundidade média do lote: medida definida pelo quociente entre a área do lote e a frente do mesmo;

LXIII – Proprietário: pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no O.R.I.;

LXIV – Quadra: porção de terra resultante de parcelamento, delimitada por vias públicas oficiais e constituída por um ou mais lotes;

LXV – Reconstrução: obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação danificada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro, mantendo as características anteriores, observadas as condições de adaptação à segurança de uso e de acessibilidade;

LXVI – Recuo ou afastamento: menor distância estabelecida pelo Município entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, a qual pode ser frontal, lateral e de fundos;

LXVII – Restauro da edificação: recuperação de imóvel sob regime de preservação municipal, estadual ou federal, de modo a lhe restituir as características originais a ser autorizado pelo órgão competente;

LXVIII – Rota acessível: trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado, acessível às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, que conecta os ambientes externos e internos de espaços ou edificações;

LXIX – Sistema de lazer: conjunto das áreas destinadas às atividades de recreação;

LXX – Sobreloja: pavimento de uma edificação de uso a atividades econômicas situado acima do térreo, podendo ter acesso independente;

LXXI – Subsolo: pavimento situado, normalmente, abaixo do pavimento térreo, cujo nível de teto situa-se até a cota -1,20m (menos um metro e vinte centímetros) em relação ao nível natural do terreno;

LXXII – Sustentabilidade: condição que assegura a justa distribuição dos benefícios e ônus na utilização dos recursos naturais e bens socioambientais, na preservação e recuperação ambiental e no desenvolvimento das atividades econômicas para o bem-estar da população atual e das gerações futuras;

LXXIII – Taxa de Ocupação: relação, expressa em valores percentuais, entre a área de projeção da edificação sobre o terreno e a área do referido terreno;

LXXIV – Taxa de Permeabilidade: relação, expressa em valores percentuais, entre a área do lote ou gleba passível de infiltração, permanecendo-se totalmente livre de qualquer edificação, e área total do lote ou gleba;

LXXV – Testada: segmento do perímetro do lote adjacente ao logradouro principal definida pela distância entre duas divisas laterais;

LXXVI – Torre: edificação em sentido vertical, construída no rés do chão ou acima do embasamento;

LXXVII – Uso coletivo: forma de utilização das edificações destinadas à atividade não residencial, voltadas a grupos de pessoas, como, por exemplo, shoppings, galerias, escritórios, clínicas;

LXXVIII – Uso comum: forma de utilização de espaços, salas ou elementos, internos ou externos, disponíveis a um grupo específico de pessoas, como, por exemplo, salas em edifício de escritórios, ocupadas geralmente por funcionários, colaboradores e eventuais visitantes;

LXXIX – Uso permissível: forma de utilização com grau de adequação à Zona, a critério do CPDDS do Município;

LXXX – Uso permitido: forma de utilização adequada à Zona;

LXXXI – Uso privado: forma de utilização das edificações com restrição a pessoas específicas e destinadas à habitação, podendo ser classificadas como unifamiliar, ou multifamiliar;

LXXXII – Uso público: forma de utilização das edificações administradas por entidades da Administração Pública, Direta e Indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos e destinadas ao público em geral;

LXXXIII – Uso restrito: forma de utilização de espaços, salas ou elementos, internos ou externos, disponíveis estritamente a pessoas autorizadas, como, por exemplo, casas de máquinas, barriletes, passagem de uso técnico e outros com funções similares;

LXXXIV – Via pública: via de uso público, aceita e declarada ou reconhecida como oficial pelo Município, onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo pista, calçada, acostamento, ilha e canteiro;

LXXXV – Zona: espaço físico-territorial do município perfeitamente delimitado e caracterizado pela presença de um ou mais usos; e

LXXXVI – Zona adensável: aquela na qual as condições do meio físico e a disponibilidade da infraestrutura instalada permitem a intensificação do uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO III

DIRETRIZES E PARÂMETROS DO ZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 4º O ordenamento territorial em um município dá-se por meio do processo de planejamento contínuo, de investimento em infraestrutura, de políticas setoriais, bem como da regulação e controle do zoneamento, uso e ocupação do solo.

Art. 5º Em compatibilidade aos princípios e objetivos descritos ao ordenamento territorial no Plano Diretor do Município de São José do Rio Preto, são diretrizes ao zoneamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São José do Rio Preto, o que segue:

I – Reconhecimento, consolidação e estruturação das características atuais das áreas municipais;

II – Compatibilização entre desenvolvimento urbano e infraestrutura disponível;

III – Qualificação do adensamento demográfico e organização do crescimento urbano;

IV – Estímulo à qualificação ambiental, com gestão da drenagem urbana, melhoria da cobertura vegetal, preservação da paisagem natural, bem como proteção e recuperação dos mananciais e de áreas de preservação permanente;

V – Incentivo a construções sustentáveis, visando gerir a produção de resíduos da construção civil, reduzir o consumo de água, otimizar o consumo de energia e contribuir para a melhoria das condições ambientais;

VI – Incentivo à integração, no uso do solo, dos diversos modos de transporte por meio de maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;

VII – Aproximação da geração de emprego e dos serviços urbanos à moradia;

VIII – Promoção da habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e territórios com oferta de serviços públicos e empregos;

IX – Identificação da necessidade de equipamentos sociais em locais com carência de serviços públicos, em especial saúde e educação, bem como de instrumentos de interesse cultural;

X – Intensificação das atividades econômicas propulsoras do progresso municipal;

XI – Condicionamento da instalação de empreendimentos de médio e grande porte, conforme condições urbanísticas e sociais de seu entorno, de modo a proporcionar equilíbrio entre os diferentes usos em uma mesma área;

XII – Vinculação de atividades econômicas e institucionais, bem como do uso residencial, em conformidade com o desenvolvimento sustentável e com os parâmetros estabelecidos pelo CPDDS;

XIII – Simplificação do zoneamento, bem como das regras de uso e ocupação do solo, de modo a facilitar a regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano.

Art. 6º Para cumprimento dos objetivos de ordenamento territorial e atendimento das diretrizes aqui estabelecidas, o zoneamento, o uso e a ocupação do solo municipal são definidos conforme os parâmetros a seguir e a motivação principal referente a cada um deles:

I – Classificação dos usos: categorização de atividades para definição dos usos e atividades permitidos em cada Zona, bem como suas condições de instalação;

II – Parâmetros de incomodidade: limitação da interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;

III – Condições de instalação: referenciamento e condicionamento dos padrões construtivos conforme usos e atividades, visando adequação de edificações e vias;

IV – Dimensões máximas de lotes: adequação do dimensionamento das áreas edificáveis à qualidade de vida dos usuários, respeitando a legislação pertinente;

V – Índice de Aproveitamento: limitação da densidade construtiva dos terrenos edificáveis;

VI – Taxa de Ocupação, altura máxima e recuos mínimos: controle da volumetria das edificações no lote e na quadra, bem como das interferências da construção na paisagem urbana; e

VII – Taxa de Permeabilidade: promoção da retenção e infiltração de água nos lotes e, conseqüentemente, melhoria do microclima e ampliação da vegetação.

TÍTULO II

DO USO DO SOLO

Art. 7º Primariamente à contextualização da segmentação municipal em Zonas, estabelecidas pela presente publicação, faz-se necessária a compreensão dos usos e atividades estabelecidos pelo presente zoneamento.

Art. 8º Os usos e atividades no Município, portanto, classificam-se quanto à categoria dos imóveis e edificações, a subdivisão em níveis e a adequação da atividade à Zona na qual se insere.

CAPÍTULO I

CATEGORIAS DE USO

Art. 9º A categoria de uso de um imóvel refere-se à utilização ou atividade principal a ser desempenhada no local, ou seja, ao uso a que o referido imóvel se dispõe.

Art. 10 São estabelecidas, nesse contexto, no Município de São José do Rio Preto, as seguintes categorias de uso aos imóveis e edificações:

I – Residencial;

II – De atividades econômicas; e

III – Institucional.

Seção I

Categoria de uso residencial

Art. 11 São subdivididas as edificações da categoria de uso residencial em:

I – Residência Unifamiliar Isolada: construção destinada a servir de moradia a uma só família;

II – Residência Unifamiliar Vagonada: construção duplamente geminada, tipo vagão, destinada a servir de moradia a uma só família e geminada nas duas divisas laterais, sendo recuadas do alinhamento com as vias públicas; e

III – Residência Multifamiliar Vertical: construção com mais de 01 (um) pavimento, destinada a servir de moradia a mais de uma família, construída com uma ou mais entradas.

Seção II

Categoria de uso de atividades econômicas

Art. 12 O uso imobiliário no Município pode ser direcionado, ainda, ao desenvolvimento de atividades econômicas, tais como comerciais, de prestação de serviços, industriais e agronegócios.

§ 1º Por atividades comerciais, entende-se aquelas que definem uma relação de troca, visando lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias.

§ 2º Por prestação de serviços, entende-se as atividades, remuneradas ou não, pelas quais ficam caracterizados os préstimos de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual.

§ 3º Por atividades industriais, entende-se aquelas cujo seu desempenho resulta na reprodução de bens, tanto por transformação e comercialização de insumos, quanto prestação de serviços e inovação tecnológica.

§ 4º Por agronegócios, entende-se o conjunto de atividades desempenhadas utilizando a fertilidade do solo rural com a produção de plantas, criação de animais para a necessidade do próprio agricultor, visando o mercado.

§ 5º Com relação às atividades industriais, a Deliberação Normativa CONSEMA n.º 01/18 fixa tipologia para o licenciamento ambiental municipal de empreendimentos e atividades que causem ou possam causar impacto ambiental de âmbito local, nos termos do artigo 9º, inciso XIV, alínea “a”, da Lei Complementar Federal n.º 140/11.

Art. 13 A categoria de uso de atividades econômicas, por sua vez, é subclassificada em níveis, conforme o impacto que a mesma possa gerar ao entorno. São, portanto, os níveis de impacto que tal categoria pode apresentar:

I – Nível 0: nenhuma atividade comercial;

II – Nível 1: atividades de impacto inócuo;

III – Nível 2: atividades de baixo impacto;

IV – Nível 3: atividades de impacto moderado;

V – Nível 4: atividade de alto impacto;

VI – Nível 5 - Institucional: atividades cuja instalação de equipamentos e estabelecimentos é de relevância ao interesse público, dependendo, portanto, para sua aprovação, de análise do CPDD; e

VII – Nível 6 - Controle: atividades em locais não regulamentados ou que estejam sob a gestão de órgãos municipais, cuja autorização de instalação depende de parecer favorável desses órgãos.

§ 1º O enquadramento das atividades econômicas em níveis, quando da categoria de uso de atividades econômicas, deve ser efetuado pelo Município – por meio da SEMPLAN, conjuntamente com a SEMFAZ – mediante a edição de decreto, tendo como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) e a Classificação Brasileira de Ocupações (CBO) de cada atividade.

§ 2º O enquadramento – do logradouro, bairro ou imóvel de uso de atividades econômicas – nos níveis acima dispostos é definido, pela presente publicação, conforme Anexo 05.

§ 3º O nivelamento das atividades gera, geograficamente, um critério de demarcação de áreas para fins de instalação e funcionamento de atividades econômicas, orientando os usos permitidos e permissíveis.

§ 4º O nível não se confunde com a Zona, sendo o nível relacionado ao exercício de atividades econômicas no local e a Zona para classificação quanto aos fins edilícios.

§ 5º Em Zona 01 – Exclusivamente Residencial, admite-se apenas, como uso de atividades econômicas, o Nível 5 – Institucional.

§ 6º O logradouro, bairro, imóvel ou área de uso de atividades econômicas que não forem enquadrados nos níveis expressos no referido Anexo 05, são automaticamente classificados como de Nível 6 - Controle.

§ 7º A regulamentação com relação aos níveis aqui mencionados deve se dar, ainda, por decreto.

Art. 14 Os endereços que apresentam usos autorizados com base em lei anterior, podem ser considerados permitidos, mesmo que em desacordo com a presente Lei, desde que:

I – No novo pedido de uso, a atividade solicitada seja a mesma autorizada anteriormente;

II – A autorização anterior não tenha sido objeto de cassação, lacração ou reclamação; e

III – O imóvel não esteja enquadrado em Nível 6 – Controle.

§ 1º Os pedidos que se enquadrarem no “caput” deste artigo, mas que tenham outras atividades além da autorizada anteriormente, devem atender a presente Lei.

§ 2º Em caso de desacordo com os incisos I, II ou III o pedido deve ser analisado pelo CPDDS.

Seção III

Categoria de uso institucional

Art. 15 Na categoria de uso institucional enquadram-se os espaços abertos, as instalações ou os estabelecimentos, públicos ou privados, que, pela sua natureza, demandam utilização ou serviços na área da educação, saúde, lazer, assistência, dentre outros.

CAPÍTULO II

ADEQUAÇÃO DE USO À ZONA

Art. 16 Os imóveis são classificados, ainda, quanto à adequação que o seu uso representa à Zona na qual se insere, conforme a utilização que as edificações ali existentes apresentam.

Art. 17 Com relação ao grau de adequação à Zona, portanto, as edificações devem obedecer à seguinte interpretação:

I – Uso permitido: adequado e autorizado à Zona na qual se insere; e

II – Uso permissível: aquele cuja adequação à Zona fica submetida à apreciação e aprovação do CPDDS e da SEMPLAN.

§ 1º O uso que não se enquadra como permitido ou permissível à Zona, por apresentar impacto incômodo, nocivo ou perigoso a ela, é considerado proibido à mesma, sendo vedado a ela.

§ 2º O uso que não se enquadra como permitido ou permissível à Zona, conforme legislação em vigor, somente é tolerado ao referido local se considerado adequado à legislação em vigência na ocasião de sua aprovação.

CAPÍTULO III

USOS NÃO DEFINIDOS E USOS SIMILARES

Art. 18 Assim como na categoria de uso institucional, os usos não definidos na presente Lei, devem ser julgados pela SMO, no caso de expedição de Alvará de Construção e pela SEMFAZ, no caso de Expedição de Alvará de Funcionamento, pelo critério de similaridade.

§ 1º Nos casos de usos não definidos para os quais não exista similaridade com os usos existentes nesta Lei os mesmos devem ser julgados pelo CPDDS.

§ 2º Fica facultado, à Secretaria Municipal responsável pela análise, o encaminhamento ao CPDDS dos casos envolvendo usos mencionados no “caput” deste artigo, que julgar necessidade de análises mais detalhadas.

Art. 19 Em Alvarás e Licenças, devem ser especificados lote, quadra e bairro, bem como número de cadastro imobiliário municipal, para o imóvel ao qual se aplicam.

Parágrafo único. A inclusão de novos lotes ao Alvará ou à Licença, citados no “caput” deste artigo, deve ser objeto de nova solicitação, ficando sujeito às restrições de zoneamento relativas ao lote em questão.

Art. 20 A qualquer tempo, técnicos da CETESB, da Engenharia Sanitária e do Corpo de Bombeiros podem fiscalizar e vistoriar obras em andamento, edificações concluídas e mesmo aquelas com Habite-se expedido, quando assim julgarem necessário.

§ 1º As edificações no Município são construídas de acordo com as "Especificações para Instalação de Prevenção e Combate a Incêndios", do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

§ 2º Todas as edificações que, pela sua natureza, impliquem em medidas de segurança contra incêndios, a juízo da Secretaria Municipal responsável pela análise, devem ter seus projetos aprovados previamente pelo Corpo de Bombeiros.

§ 3º O Município só pode expedir Habite-se a edificações de uso de atividades econômicas mediante apresentação de AVCB, CLCB ou outro documento de aprovação do Corpo de Bombeiros.

TÍTULO III

DO ZONEAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 21 Com o fim de objetivar a atividade edilícia no Município, o perímetro municipal de São José do Rio Preto fica caracterizado por sua segmentação geográfica em Zonas, ficando aqui determinado o zoneamento de São José do Rio Preto, que trata da divisão do perímetro municipal em Zonas, segundo sua destinação.

Art. 22 Entende-se por Zona a área na qual predominam um ou mais usos, sendo esta delimitada por vias, logradouros públicos, acidentes geográficos ou divisas de lotes.

Art. 23 A área municipal de São José do Rio Preto fica classificada em 14 Zonas, conforme localização constante do mapa no Anexo 01 e especificações construtivas constantes no Anexo 02, que fazem parte integrante desta Lei. São elas:

I – Zona 01 – Exclusivamente Residencial: Zona com ocupação de baixa densidade e restrita às habitações unifamiliares isoladas;

II – Zona 02 – Predominantemente Residencial: Zona com ocupação de baixa densidade e presença de uso de atividades econômicas compatíveis com o meio no qual se inserem;

III – Zona 03 – Uso Misto de Baixa Densidade: Zona com ocupação de baixa densidade e presença de uso de atividades econômicas com impacto não incômodo ao uso residencial;

IV – Zona 04 – Uso Misto de Média Densidade: Zona com ocupação de média densidade, podendo ser verticalizada tanto ao uso misto, quanto ao uso residencial e de atividades econômicas;

V – Zona 05 – Recuperação Urbana: Zona com ampla diversidade de usos e formada por áreas de qualidade urbana em vias de degradação que, por este motivo, devem ser preservadas, recuperadas e revitalizadas;

VI – Zona 06 – Predominantemente Comercial: Zona com ocupação de média densidade, formada principalmente por faixas lindeiras a uma série de vias públicas de média ou grande intensidade de tráfego e que, por isso, atraem a verticalização tanto ao uso residencial quanto ao uso de atividades econômicas;

VII – Zona 07 – Regularização Fundiária: Zona formada por áreas cuja ocupação tenha sido irregular e que apresentem processo de regularização, concluído ou em trâmite, pela Lei de Regularização Fundiária, cumprindo as exigências desta Lei;

VIII – Zona 08 – Serviços Gerais: Zona destinada a usos de grande impacto urbanístico;

IX – Zona 09 – Interesse Especial: Zona formada por imóveis e construções prediais específicos que, em caso de modificações construtivas, devem ser objeto de análise detalhada pelo CPDDS, com Índice de Aproveitamento e Taxa de Ocupação determinados caso a caso, uma vez que abrangem áreas e edificações de uso institucional e de interesse público;

X – Zona 10 – Avenidas, Fundos de Vale e Áreas Especiais: Zona composta, principalmente, por avenidas e fundos de vale, é caracterizada por uso residencial e de atividades econômicas, bem como formada por áreas de interesse público e que, por isso, merecem tratamento especial a critério do GRAPROURB e do CPDDS;

XI – Zona 11 – Industrial: Zona formada por áreas públicas ou privadas destinadas ao uso industrial de pequeno, médio e grande porte, englobando, desta forma, os Distritos, Minidistritos e outros bairros industriais;

XII – Zona 12 – Expansão Urbana: Zona compreendida por áreas internas ao perímetro urbano e ainda não loteadas, convenientes à promoção de novos empreendimentos, devendo, para tanto, ser objeto de análise do GRAPROURB quanto à infraestrutura necessária ao local e, posteriormente, do CPDDS no que se refere ao seu zoneamento;

XIII – Zona 13 – Rural: Zona compreendida por áreas externas ao perímetro urbano e ainda não loteadas, convenientes à promoção da expansão urbana, devendo, para tanto, ser objeto de análise do GRAPROURB quanto à infraestrutura necessária ao local e, posteriormente, do CPDDS no que se refere ao seu zoneamento; e

XIV – Zona 14 – Chácaras de Recreio: Zona destinada à lazer.

Art. 24 Os lotes com frente para logradouro que constitui divisa de Zonas e os que tiverem frente para dois ou mais logradouros, ficam integrados à Zona de menor restrição.

§ 1º Lotes de esquina devem obedecer às restrições relativas à via principal, de acordo com a Lei do Sistema Viário Básico.

§ 2º Em lotes de esquina com testada no raio de curvatura – com curva fazendo parte da testada nos termos da descrição constante em matrícula de Registro de Imóveis – por sua vez, o recuo mínimo para divisa em curva deve ser correspondente ao da via secundária, independente do zoneamento no qual se encontra, visando melhor aproveitamento do terreno.

§ 3º Com relação aos recuos, as áreas que confrontam com as Estradas Municipais necessárias à expansão do sistema viário devem obedecer ao recuo frontal de 5,00m (cinco metros), contados após a faixa a ser alargada, conforme o Plano Viário municipal.

§ 4º Casos que não se enquadrem neste artigo devem ser analisados particularmente pela SEMPLAN e pelo CPDDS.

Art. 25 Os usos permitidos e permissíveis, as dimensões mínimas dos lotes, bem como as delimitações de ocupação dos mesmos e as dimensões limites das edificações, todos estabelecidos a cada Zona pela presente publicação, encontram-se descritas no Anexo 02 desta Lei.

Parágrafo único. As construções de acordo com a Portaria 957/GC3/15 – ou portaria vigente referente ao espaço aéreo – devem obedecer à legislação do Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo (DAESP) e do Ministério da Aeronáutica (CINDACTA), sendo obrigatória a apresentação da Certidão de Inexigibilidade ou documento que comprove a análise e o deferimento dos órgãos competentes responsáveis pelo espaço aéreo.

Art. 26 Quando do uso do imóvel voltado às atividades econômicas, em qualquer uma das Zonas em que tais atividades se fazem permitidas ou permissíveis, fica a autorização da atividade sujeita ao Nível ao qual ela se classifica, conforme Anexo 05.

Art. 27 Fica permitida, em todas as Zonas, a construção de abrigos para automóveis sobre os recuos laterais desde que respeitando a profundidade máxima de 6,00m (seis metros) e obedecendo, entretanto, os recuos das vias públicas.

CAPÍTULO I

ZONA 01 - EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL

Art. 28 Em Zona 01, Zona Exclusivamente Residencial – restrita às habitações unifamiliares isoladas e cuja ocupação é caracterizada por baixa densidade – é autorizada a utilização de endereço residencial

para fins de registro como correspondência de atividade comercial, apenas, desde que a atividade não implique em atendimento de clientes ou fornecedores, bem como não haja qualquer tipo de depósito de mercadoria e comercialização de produtos no local.

Parágrafo único. É vedada, a imóveis constantes nesta Zona, qualquer identificação de fachadas, placas e luminosos que caracterize o imóvel com a finalidade de atividades econômicas.

Art. 29 Em lotes constantes na Zona 01, cuja testada seja inferior a 15,00m (quinze metros) ou área inferior a 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), para fins de construção ou regularização de acréscimo, devem ser considerados os recuos estabelecidos para a Zona 02.

Art. 30 Para construções acessórias ou destinadas a atividades de lazer, localizadas nos fundos do terreno pertencente à Zona 01, permite-se execução alinhada às duas divisas, respeitando o limite de 5,00m (cinco metros) de profundidade e obedecendo os recuos no alinhamento com as vias públicas.

Art. 31 Apesar do recuo lateral exigido em Zona 01, estabelecido no Anexo 02 da presente publicação, faz-se possível encostar a cobertura de garagem à divisa lateral, desde que o referido compartimento não possua profundidade superior a 6,00 (seis metros) e que esta lateral seja confrontante com outro lote, obedecendo o recuo com a via pública.

Art. 32 São, portanto, integrantes da Zona 01 os seguintes locais:

- I – Clube de Moradia Jardim do Cedro;
- II – Condomínio Bourgainville;
- III – Condomínio Débora Cristina;
- IV – Condomínio Village Flamboyant;
- V – Condomínio Village Santa Helena;
- VI – Jardim Aclimação, exceto na Rua Rio Paranapanema;
- VII – Jardim Bosque das Vivendas, exceto nas quadras 02, 03 e 04;
- VIII – Jardim das Vivendas, exceto nas quadras 01, 02, 03, 04, 05, 06, 30, 31, 32, 34, 35 e 36;
- IX – Jardim Moisés Miguel Haddad, exceto a Rua Dr. Roberto Choeiri, entre as ruas Benjamin de Oliveira Abbade e Dr. Antônio Cury;
- X – Jardim Tarraf I, exceto na Rua José Prudêncio Drigo da Silva;
- XI – Jardim Tarraf II;
- XII – Loteamento Condomínio Harmonia Residence;
- XIII – Loteamento Eco Village;
- XIV – Loteamento Eco Village I;
- XV – Parque Residencial Buona Vita;
- XVI – Parque Residencial Damha I;
- XVII – Residencial Jardins;
- XVIII – Residencial Portal do Sul;
- XIX – Residencial Quinta do Golfe 2, exceto áreas pertencentes à Zona 06 e Zona 10;
- XX – Residencial Quinta do Golfe; e
- XXI – Villaggio Harmonia.

CAPÍTULO II

ZONA 02 – PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL

Art. 33 São integrantes da Zona 02, Zona Predominantemente Residencial – caracterizada pela presença de uso de atividades econômicas compatíveis ao meio no qual se inserem – os seguintes locais:

- I – Bairro Universitário;
- II – Condomínio Recanto Real;
- III – Condomínio Village La Montagne;
- IV – Giardino;
- V – Jardim Aclimação, na Rua Rio Paranapanema;
- VI – Jardim Bosque das Vivendas, nas quadras 02, 03 e 04;
- VII – Jardim das Vivendas, nas quadras 01, 02, 03, 04, 05, 06, 30, 31, 32, 34, 35 e 36;
- VIII – Jardim do Centro;
- IX – Jardim do Norte;
- X – Jardim do Sul;
- XI – Jardim Michel Jacob;
- XII – Jardim Morumbi;
- XIII – Jardim Nova Redentora;
- XIV – Jardim Residencial Francisco Fernandes;
- XV – Jardim Schimidt;
- XVI – Jardim Tarraf I, na Rua José Prudêncio Drigo da Silva;
- XVII – Jardim Tarraf III;
- XVIII – Jardim Vista Alegre;
- XIX – Jardim Vivendas;
- XX – Loteamento Residencial Figueira II;
- XXI – Parque Quinta das Paineiras;

- XXII** – Parque Residencial Comendador Mançor Daud, na Rua Antônio Bahia Monteiro e na Avenida Valdomiro Daud;
- XXIII** – Parque Residencial Damha IV;
- XXIV** – Parque Residencial Damha V;
- XXV** – Parque Residencial Damha VI;
- XXVI** – Parte do Loteamento Spínola Castro;
- XXVII** – Prolongamento da Vila Redentora;
- XXVIII** – Residencial Auferville IV, em parte das quadras 01, 07 e 09;
- XXIX** – Residencial Gaivota I;
- XXX** – Residencial Gaivota II;
- XXXI** – Residencial Márcia;
- XXXII** – Residencial Quinta da Mata;
- XXXIII** – Vila São José;
- XXXIV** – Rua Dr. Roberto Choeiri, entre as ruas Benjamin de Oliveira Abbade e Dr. Antônio Cury, no Jardim Moysés Miguel Haddad;
- XXXV** – Jardim São Marco;
- XXXVI** – Vetado.

CAPÍTULO III

ZONA 03 – USO MISTO DE BAIXA DENSIDADE

Art. 34 A Zona 03, Zona de Uso Misto de Baixa Densidade, caracteriza-se pela presença do uso de atividades econômicas com impacto não incômodo ao uso residencial.

Art. 35 Em Zona 03 se faz permitida, além da construção de até 2 (duas) residências superpostas ou geminadas – como constante no Anexo 02 – a construção de até 2 (duas) residências justapostas sobre salão comercial, desde que, em quaisquer um dos casos, as residências possuam entradas independentes e com apreciação e aprovação do SeMAE quanto à rede de água e esgoto.

Art. 36 São integrantes da Zona 03, nesse contexto, os seguintes locais:

- I** – Bairro Santos Dumont;
- II** – Condomínio Garden Village;
- III** – Condomínio Residencial Jardins de Athenas;
- IV** – Condomínio Residencial Jardins de Barcelona;
- V** – Condomínio Residencial Village Maria Stella;
- VI** – Condomínio Residencial Village Rio Preto;
- VII** – Condomínio Terra Nova Rodobens - Rio Preto - Belvedere I;
- VIII** – Conjunto Habitacional Cristo Rei;
- IX** – Distrito de Engenheiro Schmidt, com exceção das determinadas como Zona 04;
- X** – Fazenda Rio Preto;
- XI** – Jardim Alto Rio Preto;
- XII** – Jardim Alvorada, nas quadras 01, 02, 03, 04 e 10;
- XIII** – Jardim Bordon;
- XIV** – Jardim dos Gomes;
- XV** – Jardim dos Seixas;
- XVI** – Jardim Fuscaldo;
- XVII** – Jardim Leste;
- XVIII** – Jardim Maria Cândida;
- XIX** – Jardim Nazaré;
- XX** – Jardim Primavera;
- XXI** – Jardim Santo Antônio;
- XXII** – Jardim Soraya;
- XXIII** – Jardim Vitória Régia;
- XXIV** – Jardim Yolanda;
- XXV** – Jardim Zaira;
- XXVI** – Loteamento Coplan;
- XXVII** – Loteamento Egydio Zani, exceto do lado direito da Avenida Projetada 03, no sentido da Avenida Projetada 01 até a divisa do loteamento;
- XXVIII** – Loteamento Europark 1;
- XXIX** – Loteamento Europark 2;
- XXX** – Loteamento Ideal Life Ecolazer Residence;
- XXXI** – Loteamento Recanto do Lago;
- XXXII** – Loteamento Residencial Antoniassi;
- XXXIII** – Loteamento Residencial Palestra;
- XXXIV** – Parque das Amoras;
- XXXV** – Parque Residencial Cambuí;
- XXXVI** – Parque Residencial da Dignidade;
- XXXVII** – Parque Residencial da Fraternidade 2;
- XXXVIII** – Parque Residencial da Fraternidade 3;

XXXIX – Parque Residencial Lauriano Tebar II;
XL – Parque Residencial Romano Calil;
XLI – Parque São Miguel, nas quadras de A à N;
XLII – Prolongamento do Jardim Alto Rio Preto;
XLIII – Quinta do Lago Residence;
XLIV – Residencial Alta Vista;
XLV – Residencial Auferville I;
XLVI – Residencial Auferville II;
XLVII – Residencial Auferville III;
XLVIII – Residencial Auferville IV, exceto em parte das quadras 01, 07 e 09;
XLIX – Residencial Cidade Jardim;
L – Residencial Colina Azul;
LI – Residencial Maria Júlia;
LII – Residencial Maza;
LIII – Residencial Santa Filomena;
LIV – Residencial Setsul;
LV – Residencial Três Marias;
LVI – Residencial Vila Lobos;
LVII – Residencial Vila Verde;
LVIII – Retalhamento Reinaldo Chiqueto;
LIX – Vila Goyos;
LX – Vila Hipódromo;
LXI – Vila São Judas Tadeu;
LXII – Vila Toninho;
LXIII – Village Damha Rio Preto II; e
LXIV – Village Damha Rio Preto III.

Parágrafo único. Com relação aos bairros Jardim dos Seixas, Retalhamento Reinaldo Chiqueto, Vila Goyos e parte do Jardim Fuscaldo, na área delimitada pela Avenida Dr. Fernando Costa, Avenida Dr. Antônio Tavares Pereira Lima, Avenida Lino José de Seixas, Rua Francisco Palmieri e Rua São Paulo – área pertencente à Zona 03 – faz-se obrigatória Taxa de Permeabilidade mínima de 50% (cinquenta por cento) do recuo frontal, podendo o espaço destinado a tal taxa ser localizado no recuo com a via pública e ser compensado no cálculo do dispositivo de retenção de águas pluviais.

CAPÍTULO IV

ZONA 04 – USO MISTO DE MÉDIA DENSIDADE

Art. 37 Em Zona 04, Zona de Uso Misto de Média Densidade – cujos usos existentes são mistos, residencial e de atividades econômicas – faz-se possível a verticalização das edificações.

Art. 38 São integrantes da Zona 04 os seguintes locais:

I – Bairro Boa Vista;
II – Bairro Bom Jardim;
III – Bairro Gonzaga de Campos;
IV – Bairro Roseiral;
V – Bairro Solo Sagrado I;
VI – Bairro Solo Sagrado;
VII – Bosque da Felicidade;
VIII – Chácara Tranquilidade;
IX – Condomínio Bosque Vivendas;
X – Condomínio Habitacional Dr. Ubiratan Maia Vasconcelos;
XI – Condomínio Residencial Green Garden;
XII – Condomínio Residencial Green Palm;
XIII – Condomínio Residencial Green Park;
XIV – Condomínio Residencial Green Village I;
XV – Condomínio Residencial Green Village II;
XVI – Condomínio Residencial Green Village III;
XVII – Condomínio Residencial Villaggio São Judas;
XVIII – Conjunto Habitacional Costa do Sol;
XIX – Conjunto Habitacional Jardim Belo Horizonte - Cecap;
XX – Conjunto Habitacional S. J. do Rio Preto F - Duas Vendas;
XXI – Conjunto Habitacional S. J. do Rio Preto G - Duas Vendas;
XXII – Conjunto Habitacional São Deocleciano;
XXIII – Conjunto Habitacional São José do Rio Preto I;
XXIV – Conjunto Residencial Villa Borghese I;
XXV – Conjunto Residencial Villa Borghese II;
XXVI – Conjunto Residencial Villa Borghese III;
XXVII – Desmembramento Elza Maria Souza Araújo;
XXVIII – Distrito de Talhado;

XXIX – Eldorado – 3ª Parte – I;
XXX – Eldorado – 3ª Parte – II;
XXXI – Eldorado – Parte 1;
XXXII – Eldorado – Parte 2;
XXXIII – Eldorado – Parte 3;
XXXIV – Eldorado – Parte 4;
XXXV – Estância São João;
XXXVI – Green Fields Residence Club;
XXXVII – Green Valley Edge City;
XXXVIII – Jardim Alice;
XXXIX – Jardim Alto Alegre, exceto quadras 04, 07, 11, 12, 15 e 16;
XL – Jardim Americano;
XLI – Jardim Analice;
XLII – Jardim Anielle;
XLIII – Jardim Antonieta;
XLIV – Jardim Antunes;
XLV – Jardim Arroyo;
XLVI – Jardim Astúrias;
XLVII – Jardim Bela Vista;
XLVIII – Jardim Bianco;
XLIX – Jardim Bosque da Saúde;
L – Jardim Braga;
LI – Jardim Caetano II;
LII – Jardim Campo Belo;
LIII – Jardim Canaã;
LIV – Jardim Castelinho;
LV – Jardim Conceição;
LVI – Jardim Congonhas;
LVII – Jardim das Oliveiras;
LVIII – Jardim dos Buritis;
LIX – Jardim Estrella;
LX – Jardim Felicidade;
LXI – Jardim Flor do Bairro;
LXII – Jardim Gisete;
LXIII – Jardim Giuliane;
LXIV – Jardim Henriqueta;
LXV – Jardim Herculano;
LXVI – Jardim Higienópolis;
LXVII – Jardim Ielar;
LXVIII – Jardim Itapema II;
LXIX – Jardim Itapema;
LXX – Jardim Jandira;
LXXI – Jardim João Paulo II;
LXXII – Jardim Los Angeles;
LXXIII – Jardim Manoel Del Arco;
LXXIV – Jardim Maracanã;
LXXV – Jardim Marajó I;
LXXVI – Jardim Maria Lúcia;
LXXVII – Jardim Mugnaini;
LXXVIII – Jardim Municipal;
LXXIX – Jardim Nossa Senhora da Penha;
LXXX – Jardim Novo Aeroporto;
LXXXI – Jardim Novo Mundo;
LXXXII – Jardim Nunes;
LXXXIII – Jardim Nunes 2;
LXXXIV – Jardim Ouro Verde;
LXXXV – Jardim Panorama;
LXXXVI – Jardim Paraíso;
LXXXVII – Jardim Paulista;
LXXXVIII – Jardim Pinheiros;
LXXXIX – Jardim Planalto;
XC – Jardim Primavera;
XCI – Jardim Redentor;
XCII – Jardim Regina Maura;
XCIII – Jardim Residencial Alba;
XCIV – Jardim Residencial Atlântica;

XCV – Jardim Residencial Etemp;
XCVI – Jardim Residencial Tangará;
XCVII – Jardim Residencial Vale do Sol;
XCVIII – Jardim Roseana;
XCIX – Jardim Rosely;
C – Jardim Santa Catarina;
CI – Jardim Santa Lúcia;
CII – Jardim Santa Luzia;
CIII – Jardim Santa Rosa I;
CIV – Jardim Santa Rosa II;
CV – Jardim Santo Antônio I;
CVI – Jardim São Francisco;
CVII – Jardim São Paulo;
CVIII – Jardim São Vicente;
CIX – Jardim Seyon;
CX – Jardim Simões;
CXI – Jardim Sônia;
CXII – Jardim Susana;
CXIII – Jardim Urano;
CXIV – Jardim Urupês;
CXV – Jardim Vetorasso;
CXVI – Jardim Vieira;
CXVII – Jardim Viena I;
CXVIII – Jardim Viena;
CXIX – Jardim Vitória I;
CXX – Jardim Vitória II;
CXXI – Jardim Walkiria;
CXXII – Jardim Zé Menino;
CXXIII – João Gonçalves da Silva
CXXIV – Loteamento Ary Attab II;
CXXV – Loteamento Caparroz;
CXXVI – Loteamento Clube V;
CXXVII – Loteamento Complexo Rios di Itália;
CXXVIII – Loteamento Egydio Zani, do lado direito da Avenida Projetada 03, no sentido da Avenida
Projetada 01 até a divisa do loteamento;
CXXIX – Loteamento Elizeu Carlos Pinto;
CXXX – Loteamento Europark;
CXXXI – Loteamento Jardins Rio Preto;
CXXXII – Loteamento Jorge Rodrigues;
CXXXIII – Loteamento Nonaka;
CXXXIV – Loteamento Parque Nova Esperança;
CXXXV – Loteamento Parque Residencial Maria Zorita;
CXXXVI – Loteamento Porto Seguro;
CXXXVII – Loteamento Renata Tarraf;
CXXXVIII – Loteamento Residencial Ary Attab;
CXXXIX – Loteamento Residencial da Amizade;
CXL – Loteamento Residencial da Lealdade;
CXLI – Loteamento Residencial Monterey;
CXLII – Loteamento Residencial Morada do Sol;
CXLIII – Loteamento Residencial São Thomaz II;
CXLIV – Loteamento Residencial São Thomaz;
CXLV – Loteamento Rios do Sul;
CXLVI – Loteamento São Luiz;
CXLVII – Loteamento Setparque Avenida 2;
CXLVIII – Loteamento Villa Cassini;
CXLIX – Moradas Rio Preto;
CL – Nosso Senhor do Bonfim;
CLI – Parque Celeste;
CLII – Parque da Cidadania;
CLIII – Parque da Liberdade I;
CLIV – Parque da Liberdade II;
CLV – Parque da Liberdade III;
CLVI – Parque da Liberdade IV;
CLVII – Parque da Liberdade V;
CLVIII – Parque da Liberdade VI;
CLIX – Parque das Amoras II;

CLX – Parque das Aroeiras II;
CLXI – Parque das Aroeiras;
CLXII – Parque das Flores I;
CLXIII – Parque das Flores II;
CLXIV – Parque das Perdizes;
CLXV – Parque do Sol;
CLXVI – Parque Estoril;
CLXVII – Parque Industrial;
CLXVIII – Parque Jaguaré;
CLXIX – Parque Juriti;
CLXX – Parque Maria Serantes;
CLXXI – Parque Residencial Castelinho;
CLXXII – Parque Residencial Cidade Nova;
CLXXIII – Parque Residencial Comendador Mançor Daud, nas quadras 33, 34, 39, 40, 41 e 44;
CLXXIV – Parque Residencial da Fraternidade;
CLXXV – Parque Residencial Dom Lafayete Libânio;
CLXXVI – Parque Residencial Jardim do Bosque II;
CLXXVII – Parque Residencial Jardim do Bosque;
CLXXVIII – Parque Residencial João da Silva;
CLXXIX – Parque Residencial Joaquim Nabuco;
CLXXX – Parque Residencial Lauriano Tebar;
CLXXXI – Parque Residencial Nature I;
CLXXXII – Parque Residencial Universo;
CLXXXIII – Parque Rio das Pedras;
CLXXXIV – Parque Rio Elba;
CLXXXV – Prolongamento do Jardim Redentor;
CLXXXVI – Recanto Duas Vendas;
CLXXXVII – Residencial Ana Célia;
CLXXXVIII – Residencial Ana Célia II;
CLXXXIX – Residencial Anna Angélica;
CXC – Residencial Auferville V;
CXCI – Residencial Bom Sucesso;
CXCII – Residencial Caetano;
CXCIII – Residencial Califórnia;
CXCIV – Residencial Cidade Alta;
CXCV – Residencial Colorado;
CXCVI – Residencial das Américas;
CXCVII – Residencial das Hortências;
CXCVIII – Residencial das Laranjeiras;
CXCIX – Residencial Eldorado;
CC – Residencial Flórida Park;
CCI – Residencial Gabriella;
CCII – Residencial J. Macedo;
CCIII – Residencial Jardim Norte;
CCIV – Residencial Jardim Santa Ângela;
CCV – Residencial Jardim Vista Bela;
CCVI – Residencial Luz da Esperança;
CCVII – Residencial Luzia Polotto;
CCVIII – Residencial Macedo Teles I;
CCIX – Residencial Macedo Teles II;
CCX – Residencial Machado I;
CCXI – Residencial Mais Viver São José do Rio Preto;
CCXII – Residencial Maria Adélia;
CCXIII – Residencial Maria Clara;
CCXIV – Residencial Mário de Mattos;
CCXV – Residencial Mirante;
CCXVI – Residencial Monte Verde;
CCXVII – Residencial Nato Vetorasso;
CCXVIII – Residencial Nevada;
CCXIX – Residencial Quinta do Golfe 4, exceto nas áreas verdes 3 e 4;
CCXX – Residencial Rio das Flores;
CCXXI – Residencial Santa Ana;
CCXXII – Residencial Santa Cruz;
CCXXIII – Residencial Santa Inês;
CCXXIV – Residencial Santa Regina;
CCXXV – Residencial Vila Flora;

CCXXVI – Residencial Vila Madalena;
CCXXVII – Residencial Vista Alegre;
CCXXVIII – Retalhamento Caparroz;
CCXXIX – Retalhamento Jaime Spínola Castro;
CCXXX – Retalhamento Marlene Miguel;
CCXXXI – Retalhamento Orlando Santo Líquido;
CCXXXII – Retalhamento Stefanini;
CCXXXIII – Santa Bárbara;
CCXXXIV – Sebastião Guiller Padília 1;
CCXXXV – Sebastião Guiller Padília 2;
CCXXXVI – Sebastião Guiller Padília 3;
CCXXXVII – Setvalley;
CCXXXVIII – Spázio Rio Colorado;
CCXXXIX – Vila Aeroporto;
CCXL – Vila Anchieta;
CCXLI – Vila Angélica;
CCXLII – Vila Angélica II;
CCXLIII – Vila Boa Esperança;
CCXLIV – Vila Capitão Luiz Pinto de Moraes;
CCXLV – Vila Clementina;
CCXLVI – Vila Córdula;
CCXLVII – Vila Cristina;
CCXLVIII – Vila Cruzeiro;
CCXLIX – Vila Curti;
CCL – Vila Dias;
CCLI – Vila Diva;
CCLII – Vila Dória;
CCLIII – Vila Elmaz;
CCLIV – Vila Elvira;
CCLV – Vila Esplanada;
CCLVI – Vila Falavina;
CCLVII – Vila Gasbarro;
CCLVIII – Vila Guararema;
CCLIX – Vila Ideal;
CCLX – Vila Ipiranga;
CCLXI – Vila Itália;
CCLXII – Vila Lisboa;
CCLXIII – Vila Maceno;
CCLXIV – Vila Maria;
CCLXV – Vila Mayor;
CCLXVI – Vila Miguelzinho;
CCLXVII – Vila Moná;
CCLXVIII – Vila Moreira;
CCLXIX – Vila Mossoró;
CCLXX – Vila Nossa Senhora do Carmo;
CCLXXI – Vila Novaes;
CCLXXII – Vila Progresso;
CCLXXIII – Vila Romana;
CCLXXIV – Vila Santa Cândida;
CCLXXV – Vila Santa Izabel;
CCLXXVI – Vila Santa Tereza;
CCLXXVII – Vila São João;
CCLXXVIII – Vila São Joaquim;
CCLXXIX – Vila São Jorge;
CCLXXX – Vila São Luiz Gonzaga;
CCLXXXI – Vila São Manoel;
CCLXXXII – Vila São Pedro;
CCLXXXIII – Vila Sinibaldi, do lado esquerdo da Rodovia SP-310, no sentido da Avenida Murchid Homsí até a Avenida Dr. Alberto Andaló;
CCLXXXIV – Vila União;
CCLXXXV – Vila Zilda;
CCLXXXVI – Prolongamento da Vila Falavina (entre o Córrego Piedade e a Rua Almirante Barroso/Rede Ferroviária Federal) e Prolongamento do Jardim Conceição entre a Rua Capitão Faustino/Complexo Viário Yolanda Bassit e o Complexo Institucional SESI / SEST / SENAT e o Jardim Conceição;
CCLXXXVII – Quadra compreendida pelas Ruas José Encinas, São Sebastião, Voluntários da Pátria e Dr. Coutinho Cavalcanti, no Distrito de Engenheiro Schimdt;

CAPÍTULO V

ZONA 05 – RECUPERAÇÃO URBANA

Art. 39 Em Zona 05, Zona de Recuperação Urbana, a preservação, recuperação e revitalização fazem-se necessárias frente à situação de degradação das áreas de qualidade urbana, com ampla diversidade de usos.

Art. 40 Qualquer construção executada em lote pertencente à Zona 05, neste contexto, deve respeitar a Taxa de Permeabilidade mínima obrigatória de 50% (cinquenta por cento) da área de recuo frontal do terreno, podendo, a área destinada a tal taxa, ser constituída de solo com vegetação ou piso drenante e ser compensada no cálculo do dispositivo de retenção de águas pluviais e seus índices construtivos para construções de até 02 (dois) pavimentos deverão ser:

I – Recuo frontal mínimo = 5,00m (cinco metros);

II – Recuo lateral mínimo = Quando de esquina, recuo da via pública, com no mínimo 2,00m (dois metros);

III – Taxa de Ocupação máxima = 80% (oitenta por cento);

IV – Índice de Aproveitamento máximo = 02 (dois);

V – Altura máxima = 10,00m (dez metros); e

VI – Obedecer o Código Sanitário do Estado de São Paulo quanto à iluminação e ventilação.

Art. 41 Em Zona 05, lotes anteriores à presente Lei podem ter dimensões mínimas, testadas e áreas menores, devendo obedecer ao memorial constante do loteamento para casos de desdobros.

Art. 42 São integrantes da Zona 05 os seguintes locais:

I – Bairro Boa Vista, entre Rua Floriano Peixoto e Avenida Bady Bassitt;

II – Bairro Centro, excetuadas as áreas pertencentes à Zona 09 e Zona 10;

III – Jardim Alvorada, exceto nas quadras 01, 02, 03, 04 e 10;

IV – Jardim Europa;

V – Loteamento Cherubini;

VI – Loteamento Vila Nova;

VII – Retalhamento da Vila Redentora;

VIII – Retalhamento Tarraf Filhos Ltda;

IX – Vila Aurora;

X – Vila Bancária;

XI – Vila Bom Jesus;

XII – Vila Diniz;

XIII – Vila Ercília;

XIV – Vila Fiorezzi;

XV – Vila Imperial;

XVI – Vila Mangini;

XVII – Vila Nossa Senhora Aparecida;

XVIII – Vila Nossa Senhora da Paz;

XIX – Vila Nossa Senhora de Fátima;

XX – Vila Redentora;

XXI – Vila Santa Cruz;

XXII – Vila Santo Antônio; e

XXIII – Vila Sinibaldi, do lado direito da Rodovia SP-310, no sentido da Avenida Murchid Honsi até a Avenida Dr. Alberto Andaló;

Art. 43 Na Rua Bernardino de Campos, ao longo do alinhamento atual da face de numeração ímpar, e na Rua Voluntários de São Paulo, ao longo do alinhamento atual da face de numeração par, em todas as suas extensões, as novas construções que se fizerem devem obedecer às seguintes restrições:

I – Recuo de frente de, no mínimo, 4,00m (quatro metros); e

II – Pé-direito do pavimento térreo com, no mínimo, 5,00m (cinco metros).

§ 1º Em caso de doação da faixa de 4,00m (quatro metros) de largura, necessária ao alargamento das Ruas Bernardino de Campos e Voluntários de São Paulo, os pavimentos superiores podem distar o mínimo de 0,50m (cinquenta centímetros) do alinhamento atual.

§ 2º Os prédios em desacordo com as presente Lei somente podem ser reformados desde que sejam obedecidas as seguintes exigências:

I – Os proprietários devem assumir compromisso desobrigando o Município, quando de futuras desapropriações, de quaisquer ônus ou indenização da parte do prédio construída ou reformada dentro da faixa dos 4,00m (quatro metros) de largura; e

II – Os prédios podem ser subdivididos a critério da SMO.

CAPÍTULO VI

ZONA 06 – PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL

Art. 44 A Zona 06, Zona Predominantemente Comercial, é formada, principalmente, por faixas lindeiras a uma série de vias públicas de média ou grande intensidade de tráfego que, por este motivo, atraem a

verticalização dos usos misto, residencial e de atividades econômicas, caracterizando-se, assim, com ocupação de média densidade.

Art. 45 São integrantes da Zona 06, portanto, os seguintes locais:

- I** – Área anexa ao Quinta do Golfe 2;
- II** – Área referente à Lei n.º 430/14;
- III** – Área referente à Lei n.º 440/14;
- IV** – Área referente à Lei n.º 446/14;
- V** – Área referente à Lei n.º 447/14;
- VI** – Área referente à Lei n.º 465/15;
- VII** – Área referente às Leis n.º 386/13 e n.º 429/14;
- VIII** – Avenida Alberto Olivieri, em ambos os lados, exceto em trecho pertencente à Zona 11;
- IX** – Avenida Alfredo Antônio de Oliveira, de ambos os lados, exceto em trecho pertencente à Zona 11;
- X** – Avenida Alfredo Antônio de Oliveira, no Residencial Caetano, do lado direito no sentido da Rua Estudantes Edson Luiz até a Rua Hermann Rudnik;
- XI** – Avenida Alfredo Folchini, exceto em área referente à Lei n.º 516/16;
- XII** – Avenida Alfredo Teodoro de Oliveira, exceto em trecho pertencente à Zona 11;
- XIII** – Avenida Amélia Scarpelli Colombo;
- XIV** – Avenida André Franco Montoro, no Setvalley;
- XV** – Avenida Aniz Ali Haidar (Anízio Nicole);
- XVI** – Avenida Anselmo Liso;
- XVII** – Avenida Antônio Antunes Jr., exceto em trecho pertencente à Zona 07;
- XVIII** – Avenida Antônio Buzzini;
- XIX** – Avenida Antônio Gabriel Issas;
- XX** – Avenida Antônio Pereira da Silva;
- XXI** – Avenida Arthur Nonato, exceto nos trechos pertencentes à Zona 08 e Zona 11;
- XXII** – Avenida Augusto Buffulin;
- XXIII** – Avenida Benedicto Olympio da Silva;
- XXIV** – Avenida Brasilusa, de ambos os lados, exceto em trecho pertencente à Zona 09;
- XXV** – Avenida Capitão Argeneli Munis;
- XXVI** – Avenida Carlos Roberto Villani, da Área Institucional II até a Rua Antônio Torres Escobar;
- XXVII** – Avenida Comendador Mançor Daud;
- XXVIII** – Avenida Comendador Vicente Filizola, da Avenida Clovis Oger até a Rua Bernardino de Campos;
- XXIX** – Avenida Constituição;
- XXX** – Avenida Danilo Galeazzi, exceto em trecho pertencente à Zona 11;
- XXXI** – Avenida das Andorinhas, da Alameda das Garças até a Divisa do Loteamento;
- XXXII** – Avenida de Maio;
- XXXIII** – Avenida Delegado Dr. Davi Ferreira da Rocha;
- XXXIV** – Avenida Dom Helder Câmara, da Avenida Projetada F do Loteamento Auferville 1 até a Avenida Silvio Giglio;
- XXXV** – Avenida Domingos Falavina, exceto em trecho pertencente à Zona 11;
- XXXVI** – Avenida dos Estudantes;
- XXXVII** – Avenida dos Metalúrgicos, no Loteamento Residencial Vila Lobos;
- XXXVIII** – Avenida Dr. Aniloel Nazareth;
- XXXIX** – Avenida Dr. Antônio Marques dos Santos;
- XL** – Avenida Dr. Cenobelino de Barros Serra;
- XLI** – Avenida Dr. Hubert Richard Pontes, do lado esquerdo no sentido da Rua Adibo Bassitt até a Avenida Treze de Maio, no trecho compreendido entre as referidas rua e avenida;
- XLII** – Avenida Dr. José Jorge Junior;
- XLIII** – Avenida Dr. Lineu de Alcântara Gil, da Avenida Nagib Gabriel até a Avenida de Maio;
- XLIV** – Avenida Dr. Loft João Bassitt, da Rua Adibo Bassitt até a Avenida de Maio;
- XLV** – Avenida Dr. Nelson da Veiga;
- XLVI** – Avenida Dr. Osmar Maia;
- XLVII** – Avenida Elias Tarraf;
- XLVIII** – Avenida Eribelto Manoel Reino, da Rua Heitor do Sim até a Avenida Fortunato Ernesto Vetorazzo;
- XLIX** – Avenida Faiez Nametalah Tarraf, da Avenida Potirendaba até a Rua Dr. João Tajara da Silva;
- L** – Avenida Fausto Sucena Rasga;
- LI** – Avenida Feliciano Sales Cunha, da Avenida Otávio Luiz de Marchi até a Avenida dos Estudantes;
- LII** – Avenida Fernando Corrêa Pires, da Rua Bernardino de Campos até a Avenida Alberto Andaló;
- LIII** – Avenida Floriano André Cabrera, da Avenida Potirendaba até a Rua Felipe Torres Mermejo, exceto trecho do Córrego da Baixada Seca;
- LIV** – Avenida Fortunato Ernesto Vetorazzo;
- LV** – Avenida Fuad Gattaz e Rotatória Norman Maurice Potten;
- LVI** – Avenida Fulvio de Cesare;
- LVII** – Avenida Gabriel Jorge Cury;

LVIII – Avenida General Ernesto Geisel, no Jardim Marambaia;
LIX – Avenida Gerassina Tavares, da Rua João Carlos Gonçalves até a Avenida Miguel Damha;
LX – Avenida Governador Adhemar Pereira de Barros, da Avenida Alberto Andaló até a Avenida Dr. Aniloel Nazareth;
LXI – Avenida Helena Gerosa Cecconi;
LXII – Avenida Horácio Neves de Azevedo;
LXIII – Avenida Izabel Martins Arroyo;
LXIV – Avenida João Bernardino de Seixas Ribeiro, da Avenida Rio Preto até a Avenida dos Estudantes;
LXV – Avenida João Neves;
LXVI – Avenida Joaquim Ferreira Júnior, da Avenida Horácio Neves De Azevedo até a Avenida Carlos Roberto Villani;
LXVII – Avenida José Bonifácio, da Avenida Murchid Homsí até a Avenida Dr. Aniloel Nazareth;
LXVIII – Avenida José Rodrigues Lisboa, da Avenida Fortunato Ernesto Vetorazzo até a Avenida Alberto Olivieri;
LXIX – Avenida Júlio Aldo Arvati, no Setvalley;
LXX – Avenida Luiz Bottaro Filho, da Avenida Fulvio de Cesare até a Rua Hilda Medeiros Baptista;
LXXI – Avenida Luiz da Cruz Martins, exceto em trecho pertencente à Zona 08;
LXXII – Avenida Major Leo Lerro;
LXXIII – Avenida Manoel de Freitas Assunção;
LXXIV – Avenida Marco Costantini;
LXXV – Avenida Marginal 01, no Jardim Felicidade;
LXXVI – Avenida Marginal 01, no Jardim Nunes;
LXXVII – Avenida Marginal à Rodovia BR-153, da Avenida Potirendaba até a Avenida Murchid Homsí;
LXXVIII – Avenida Maria Agreli Tambury, da Rua Coutinho Cavalcanti até Avenida Nossa Senhora da Paz;
LXXIX – Avenida Maria da Silva Dória;
LXXX – Avenida Mário Andreazza;
LXXXI – Avenida México;
LXXXII – Avenida Mirassolândia, exceto em trecho pertencente à Zona 11;
LXXXIII – Avenida Monte Aprazível, da Avenida Fausto Sucena Rasga até a Avenida Mirassolândia;
LXXXIV – Avenida Nações Unidas, da Avenida Potirendaba até a Rua Antônio Bongiovani;
LXXXV – Avenida Nametallah Youssef Tarraf;
LXXXVI – Avenida Nelson Sinibaldi;
LXXXVII – Avenida Nossa Senhora da Paz;
LXXXVIII – Avenida Nova Granada, da Avenida Fausto Sucena Rasga até a Avenida Mirassolândia;
LXXXIX – Avenida Octacílio Alves de Almeida;
XC – Avenida Olinda Lória Khauan;
XCI – Avenida Orlando Canuto da Silva, da quadra 64 do Jardim Arroyo até Rua Willian Ricardo Gregorini;
XCII – Avenida Pedro Miguel Samed, da Rua Tiê Delfino Rodrigues até a área de propriedade do Município, no Jardim do Lago;
XCIII – Avenida Percy Gandini;
XCIV – Avenida Potirendaba, exceto em trecho pertencente à Zona 08;
XCV – Avenida Pres. Getúlio Vargas;
XCVI – Avenida Presidente Roosevelt, da Rua Major João Batista Franca até a Rua Boa Vista;
XCVII – Avenida Prof. Bento Abelaira Gomes;
XCVIII – Avenida Prof. Carlos Nunes de Mattos, exceto em trecho pertencente à Zona 13;
XCIX – Avenida Projetada 01, no Loteamento Coplan;
C – Avenida Projetada 01, no Residencial Mário de Mattos;
CI – Avenida Projetada 02, do Loteamento Coplan;
CII – Avenida Projetada 02, no Jardim Campo Belo;
CIII – Avenida Projetada 02, no Residencial São Thomaz;
CIV – Avenida Projetada 02, no Residencial São Thomaz II;
CV – Avenida Projetada 03, no Jardim Campo Belo;
CVI – Avenida Projetada 04, no Loteamento Coplan;
CVII – Avenida Projetada 04, no Setvalley;
CVIII – Avenida Projetada 3, no Residencial Jardim Vista Bela;
CIX – Avenida Projetada A, no Residencial Auferville 4;
CX – Avenida Projetada B, na Maria Zorita;
CXI – Avenida Projetada C, no Loteamento Auferville 1;
CXII – Avenida Santo Luiz Zanca, no Setvalley;
CXIII – Avenida São José do Rio Preto;
CXIV – Avenida Sebastião Gonçalves de Souza;
CXV – Avenida Silvio Giglio;
CXVI – Avenida Solon da Silva Varginha;

CXVII – Avenida Sr. Noé Gonçalves de Souza, da Rua Francisco Franco do Amaral até a Avenida Marginal ao Rio Preto;

CXVIII – Avenida Sylvio della Rovere, da Avenida Sebastião Tavares da Silva até a Avenida Gerassina Tavares;

CXIX – Avenida Treze de Maio;

CXX – Avenida Vinte e Cinco de Janeiro;

CXXI – Estrada Municipal José Domingues Neto;

CXXII – Estrada Pastor Dr. José Perozin – SP-355;

CXXIII – Estrada Valdomiro Lopes da Silva;

CXXIV – Europark, em parte da quadra 01 e nas quadras 20 e 33;

CXXV – Jardim Paulistano, nos lotes com frente para a Avenida Luiz da Cruz Martins e pertencentes às quadras 01, 02, 03 e 05;

CXXVI – Jardim Primavera, nas quadras 06, 07, 10, 11, 12 e 13, em área adicional e em parte das quadras 17 e 18;

CXXVII – Loteamento Empresarial Spotti;

CXXVIII – Loteamento Empresarial Spotti II;

CXXIX – Loteamento Ideal Life Ecolazer Residence, nos lotes com frente para a Rua Projetada 17 e pertencentes às quadras 01, 02 e 03;

CXXX – Loteamento Parque Residencial da Fraternidade 2, nos lotes com frente para a Avenida Marginal 1 e pertencentes às quadras 01, 06, 07, 17, 18 e 19;

CXXXI – Parque dos Pássaros, na quadra A;

CXXXII – Parque Residencial Castelinho, nas quadras 09 e 14;

CXXXIII – Residencial Figueiredo, nos lotes com frente para a Estrada Catarina Marcolin Adolfo e pertencentes às quadras A e B;

CXXXIV – Rua Abner Gomyde, da Rua Dr. Plínio Costantini até a Rua Dr. Argemiro Acayaba Toledo;

CXXXV – Rua Abrão Thomé;

CXXXVI – Rua Acácio Pereira, da Avenida Domingos Falavina até a Avenida Dr. Ernani Pires Domingues;

CXXXVII – Rua Adib Chacra;

CXXXVIII – Rua Adolpho Francisco do Nascimento, da Rua Demétrio Elias Cabraz até a Rua Rubens Scignolli;

CXXXIX – Rua Alberto Bechara Hage;

CXL – Rua Alcides Figueira;

CXLI – Rua Alexandre Tambury;

CXLII – Rua Almirante Barroso;

CXLIII – Rua Almirante Tamandaré, da Rua Dezenove de Março até a Rua André Janas Cabrera;

CXLIV – Rua Alpalice Margarida Veronessi Ferrari;

CXLV – Rua Alvaro Chaves Carramona, da Rua Coutinho Cavalcanti até Avenida Nossa Senhora da Paz;

CXLVI – Rua André Janas Cabrera, exceto nos Minidistritos;

CXLVII – Rua Antônia Ferreira do Nascimento;

CXLVIII – Rua Antônia Pirola, no Alto das Andorinhas;

CXLIX – Rua Antônio de Oliveira, exceto em trecho pertencente à Zona 11;

CL – Rua Antônio Guerino de Lourenço;

CLI – Rua Antônio Lopes dos Santos;

CLII – Rua Antônio Marconi, da Rua Waldomiro Nadotti até a Rua Mustafá Jammal;

CLIII – Rua Antônio Meneguetti;

CLIV – Rua Antônio Munia, da Rua Coutinho Cavalcanti até a Avenida Nossa Senhora da Paz e da Avenida Danillo Galeazzi até a Rua Calixto Fauaz;

CLV – Rua Antônio Scamardi, da Avenida Fausto Sucena Rasga até a Avenida Fortunato Ernesto Vetorazzo;

CLVI – Rua Aparecida do Tabuado;

CLVII – Rua Ararigóia, da Rua Capitão José de Castro até a Rua Primeiro Mestre;

CLVIII – Rua Ary Freitas Mugnaini, da Rua Nevio Romani até a Rua Paulo Sanches;

CLIX – Rua Atilio Pissolatti;

CLX – Rua Augusto Stringari;

CLXI – Rua Aurélio Biscassi;

CLXII – Rua Azaim Pinto Murta;

CLXIII – Rua Bassitt Feres Bassitt;

CLXIV – Rua Beatriz da Conceição;

CLXV – Rua Bela Vista;

CLXVI – Rua Benedito Ferreira da Cruz;

CLXVII – Rua Benedito Salenave;

CLXVIII – Rua Benedito Sufredini, exceto em trecho pertencente à Zona 09;

CLXIX – Rua Beny Roquete, da Rua Coutinho Cavalcanti até a Avenida Nossa Senhora da Paz;

CLXX – Rua Beraldo Prata;

CLXXI – Rua Bernardino de Campos, da Avenida Philadelpho Manoel Gouveia Netto até a Avenida Nossa Senhora da Paz;
CLXXII – Rua Bolívia, da Rua Coutinho Cavalcanti até a Avenida Nossa Senhora da Paz;
CLXXIII – Rua Bonsucesso, da Avenida Murchid Homsí até a Rua Antônia Ferreira do Nascimento;
CLXXIV – Rua Canadá, da Rua Coutinho Cavalcanti até a Avenida Nossa Senhora da Paz;
CLXXV – Rua Capitão Faustino de Almeida, da Rua Almirante Barroso até a Rua Oswaldo Aranha;
CLXXVI – Rua Capitão João Nicolau, da Rua Coutinho Cavalcanti até Avenida Nossa Senhora da Paz;
CLXXVII – Rua Capitão José de Castro, da Rua Ararigóbia até a Rua Josina Teixeira de Carvalho;
CLXXVIII – Rua Capitão José Maria;
CLXXIX – Rua Carlos Alberto Alves de Carvalho Pinto;
CLXXX – Rua Casablanca;
CLXXXI – Rua Cecília Marques da Silva, da Rua Raphaela Belotti Negrisoli até a Rua Joaquim da Silva Peres;
CLXXXII – Rua Cecília Pinto Cesar de Medeiros;
CLXXXIII – Rua Centenário, da Rua José Caetano de Freitas até a Avenida Potirendaba;
CLXXXIV – Rua Chile, da Rua Coutinho Cavalcanti até a Avenida Nossa Senhora da Paz;
CLXXXV – Rua Cícero Paes de Almeida;
CLXXXVI – Rua Costa Rica, da Rua Coutinho Cavalcanti até a Avenida Nossa Senhora da Paz;
CLXXXVII – Rua Coutinho Cavalcanti;
CLXXXVIII – Rua Cristóvão Colombo;
CLXXXIX – Rua Cuba, da Rua Coutinho Cavalcanti até a Avenida Nossa Senhora da Paz;
CXC – Rua Dom Azeredo Coutinho;
CXCI – Rua da Fé, da Rua Caetano Elzo Rogério até a Avenida Potirendaba;
CXCII – Rua da Trindade, da Rua do Café até a Avenida Dr. Fernando Costa;
CXCIII – Rua das Vivendas;
CXCIV – Rua Delegado Pinto de Toledo, da Rua Floriano Peixoto até a Avenida Dr. Cenobelino de Barros Serra;
CXCV – Rua Demétrio Elias Cabbaz;
CXCVI – Rua Dom José Joaquim Gonçalves Câmara;
CXCVII – Rua Dom Pedro I, da Avenida João Bernardino de Seixas Ribeiro até a Avenida Presidente Roosevelt;
CXCVIII – Rua Domingos Moreno;
CXCIX – Rua Dória Fernandes;
CC – Rua Dr. Antônio Tavares Pereira Lima;
CCI – Rua Dr. Argemiro Acayaba Toledo;
CCII – Rua Dr. Leonam Sellmann Nazareth;
CCIII – Rua Dr. Luiz Duarte Silva;
CCIV – Rua Dr. Mário Valadão Furquim;
CCV – Rua Dr. Plínio Costantini;
CCVI – Rua Dr. Sylvio Colombo;
CCVII – Rua Eduardo Macedo Ribas;
CCVIII – Rua Elena Olga Maria Andreoli;
CCIX – Rua Emília Joaquina de Jesus Castro;
CCX – Rua Emílio Nicoletti, da Avenida Dr. Nelson da Veiga até a Rua Cristóvão Colombo;
CCXI – Rua Emilio Nicoletti, da Rua Coutinho Cavalcanti até a Avenida Nossa Senhora da Paz;
CCXII – Rua Emílio Trigo Alves;
CCXIII – Rua Eng. José Henrique Duarte, da Avenida Potirendaba até a Avenida Murchid Homsí;
CCXIV – Rua Equador, da Rua Cristóvão Colombo até a Avenida Nossa Senhora da Paz;
CCXV – Rua Espanha, da Rua Nuno Alvares Pereira até a Avenida Potirendaba;
CCXVI – Rua Fazenda Velha;
CCXVII – Rua Felipe Abrão Maluf;
CCXVIII – Rua Fernando Colombo;
CCXIX – Rua Fernão Dias Paes Leme, da Rua General Glicério até a Rua Bernardino de Campos;
CCXX – Rua Fidelcino dos Santos Leite;
CCXXI – Rua Filho Bartolomeu Bueno;
CCXXII – Rua Fitipalda Maria Batista de Faria, da Rua Coutinho Cavalcanti até a Avenida Nossa Senhora da Paz;
CCXXIII – Rua Floriano Peixoto;
CCXXIV – Rua Francisco Carlos Oréfice Gonçalves;
CCXXV – Rua Francisco Grecco;
CCXXVI – Rua Fritz Jacob;
CCXXVII – Rua Gago Coutinho;
CCXXVIII – Rua General Glicério, da Avenida Philadelpho Manoel Gouveia Netto até a Avenida México;
CCXXIX – Rua Geová Nogueira;
CCXXX – Rua Geraldina Verônica Batista de Camargo;
CCXXXI – Rua Gustavo Colturato;

CCXXXII – Rua Haiti, da Rua Coutinho Cavalcanti até Avenida Nossa Senhora da Paz;
CCXXXIII – Rua Hermann Rudnik;
CCXXXIV – Rua Horácio Gouveia Luiz;
CCXXXV – Rua Hugo Benetti, da Avenida Fausto Sucena Rasga até a Avenida Fortunato Ernesto Vetorazzo;
CCXXXVI – Rua Idalo Giannotti, da Rua Maestro Artur Ranzini até a Rua Mansur Buchidid;
CCXXXVII – Rua Independência, da Avenida Arthur Nonato até a Avenida Potirendaba;
CCXXXVIII – Rua Indiaporã;
CCXXXIX – Rua Jaguaré, exceto em trecho pertencente à Zona 11;
CCXL – Rua Jamil Elias Ayub;
CCXLI – Rua Jamil Kfour, da Rua Antônio Carlos Mariotti até a Avenida Fortunato Ernesto Vetorazzo;
CCXLII – Rua Januário Cunha Barbosa, da Avenida Praia do Restelo até a Rua Nuno Alvares Pereira;
CCXLIII – Rua João Bassitt;
CCXLIV – Rua João Clemente, exceto em trecho pertencente à Zona 09;
CCXLV – Rua João José Lucania Fernandes;
CCXLVI – Rua João Urias Gomes;
CCXLVII – Rua Joaquim Pinheiro de Castro, da Avenida Potirendaba até a Rua Felipe Abrão Maluf;
CCXLVIII – Rua Jorge Abdala;
CCXLIX – Rua José Afonso Tomazelli, da Avenida Murchid Homsí até a Rua Antônia Ferreira do Nascimento;
CCL – Rua José Antônio Macagnani, da Rua Coutinho Cavalcanti até a Avenida Nossa Senhora da Paz;
CCLI – Rua José Barreta;
CCLII – Rua José Caetano de Freitas;
CCLIII – Rua José Fachini;
CCLIV – Rua José Monteiro;
CCLV – Rua José Nogueira de Carvalho, da Rua Cristóvão Colombo até a Rua Bernardino de Campos;
CCLVI – Rua José Polachini Sobrinho;
CCLVII – Rua José Severino do Amaral Sales;
CCLVIII – Rua Josefina Reis Assunção;
CCLIX – Rua Josina Teixeira de Carvalho;
CCLX – Rua Lafayette José Spínola (Zuza), da Avenida Potirendaba até a Rua Dr. Argemiro Acayaba Toledo;
CCLXI – Rua Luiz Mano Sanches, da Rua Maria das Dores de Souza Martins até Rua Manoel del Arco;
CCLXII – Rua Luiza Cerazi Waiteman;
CCLXIII – Rua Manoel da Costa Branco, da Rua Dom Joaquim Gonçalves Câmara até a Avenida Antônio Antunes Jr.;
CCLXIV – Rua Manoel del Arco, exceto em trecho pertencente à Zona 11;
CCLXV – Rua Manoel dos Reis Araújo (Maneco), da Rua Coutinho Cavalcanti até Avenida Nossa Senhora da Paz;
CCLXVI – Rua Manoel Moreno, exceto em trecho pertencente à Zona 11;
CCLXVII – Rua Marcolino Barreto, da Rua General Glicério até a Rua Dr. José Bignardi;
CCLXVIII – Rua Marechal Deodoro da Fonseca, da Rua Floriano Peixoto até a Avenida Dr. Cenobelino de Barros Serra;
CCLXIX – Rua Maria Ceron Volpe, Rua Odilon Amadeu até área pertencente à Zona 08;
CCLXX – Rua Maria do Carmo de Jesus, no Setvalley;
CCLXXI – Rua Maria Onofre Lopes Santos, Rua Odilon Amadeu até área pertencente à Zona 08;
CCLXXII – Rua Mario Gomyde;
CCLXXIII – Rua Nove de Junho;
CCLXXIV – Rua Nuno Alvares Pereira;
CCLXXV – Rua Olindo Roma, da Rua Maria Onofre Lopes Santos até a Rua João Urias Gomes;
CCLXXVI – Rua Oswaldo Aranha;
CCLXXVII – Rua Otaviano Bueno Brandão, da Rua Coutinho Cavalcanti até Avenida Nossa Senhora da Paz;
CCLXXVIII – Rua Otavio Pinto Cesar, da Rua Gago Coutinho até a Rua Mário Gomyde;
CCLXXIX – Rua Otávio Zanetoni, da Rua Marcelo José Mantovan até a Rua Coutinho Cavalcanti;
CCLXXX – Rua Paschoal de Crezenzo;
CCLXXXI – Rua Pascua Vale, da Rua São Paulo até a Rua General Glicério;
CCLXXXII – Rua Pedro Amaral, da Avenida Dr. Cenobelino de Barros Serra até a Rua Floriano Peixoto;
CCLXXXIII – Rua Pedro Demonte;
CCLXXXIV – Rua Praça Lisboa, no Jardim Ouro Verde;
CCLXXXV – Rua Primeiro Mestre;
CCLXXXVI – Rua Prof. Dário de Jesus;
CCLXXXVII – Rua Prof. José Arroyo Filho;
CCLXXXVIII – Rua Prof. José Felício Miziara, da Rua Coutinho Cavalcanti até Avenida Nossa Senhora da Paz e da Rua Cristóvão Colombo até a Rua Onésio Rocha da Freiria Júnior;

CCLXXXIX – Rua Prof. Marinha do Nascimento Bardnarski, da Rua Dr. Sylvio Colombo até a Rua Lafayette José Spínola (Zuza);
CCXC – Rua Prof. Stélio Machado Loureiro;
CCXCI – Rua Projetada B, do Jardim das Américas;
CCXCII – Rua Prudente de Moraes, da Avenida Dr. Cenobelino de Barros Serra até a Rua Floriano Peixoto;
CCXCIII – Rua Radovir Antônio dos Santos;
CCXCIV – Rua Regente Feijó, da Rua Aterrado até a Avenida Dr. Aniloel Nazareth;
CCXCV – Rua Renato Pereira de Campos, da Avenida Augusto Buffulin até a Avenida Anselmo Liso;
CCXCVI – Rua Rodolfo Brandolezzi, exceto em trecho pertencente à Zona 11;
CCXCVII – Rua Rubião Jr., da Rua Floriano Peixoto até a Avenida Dr. Cenobelino de Barros Serra;
CCXCVIII – Rua Rubião Junior, da Avenida Dr. Cenobelino de Barros Serra até a Avenida Constituição;
CCXCIX – Rua Ruither Moreira Rodrigues, exceto em trecho pertencente à Zona 08;
CCC – Rua Saldanha Marinho, da Avenida Constituição até a Avenida Dr. Cenobelino de Barros Serra;
CCCI – Rua Santa Paula, da Avenida Fausto Sucena Rasga até a Avenida Mirassolândia;
CCCII – Rua Santana do Parnaíba;
CCCIII – Rua São Sebastião, da Rua Almirante Barroso até a Rua Floriano Peixoto;
CCCIV – Rua São Vicente de Paulo;
CCCV – Rua Sebastião Fuza;
CCCVI – Rua Sebastião Volpe, da Rua Coutinho Cavalcanti até Avenida Nossa Senhora da Paz;
CCCVII – Rua Semi Tayar, da Rua Coutinho Cavalcanti até Avenida Nossa Senhora da Paz;
CCCVIII – Rua Silva Jardim, da Rua Floriano Peixoto até a Avenida Dr. Cenobelino de Barros Serra;
CCCIX – Rua Tenerife, da Rua Primeiro Mestre até a Rua Cap José de Castro;
CCCX – Rua Tiradentes, entre a Avenida Dr. Cenobelino de Barros Serra e a Rua Floriano Peixoto;
CCCXI – Rua Valentim Gentil;
CCCXII – Rua Vinte e Cinco de Janeiro, da Avenida Solon da Silva Varginha até a Rua Marcolino Barreto, da Avenida Maria da Silva Dória até a Avenida Dr. Antonio Marques dos Santos e da Rua Jaguaré até a Avenida Francisco Munia;
CCCXIII – Rua Virgílio Dias de Castro;
CCCXIV – Rua Wilson Lages;
CCCXV – Rua Zulmiro Braga, entre a Rua MMDC e a Rua José Portugal Freixo;
CCCXVI – Setleste;
CCCXVII – O Lote 1 da Quadra 4 do loteamento Parque dos Pássaros (início da área de lazer), com testada para a marginal

CAPÍTULO VII

ZONA 07 – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 46 A Zona 07, Zona de Regularização Fundiária, é formada por áreas cuja ocupação tenha sido irregular, porém apresentem processo de regularização – concluído ou em trâmite – conforme a Lei de Regularização Fundiária.

Art. 47 Em Zona 07, não se faz permitido desdobro ou desmembramento de áreas, e tampouco é autorizada a verticalização de edificações, devendo obedecer a lei vigente referente ao assunto, uma vez que a regularização do imóvel apenas se dá através do levantamento do LEPAC.

Art. 48 Para os casos de reformas de edificações em Zona 07, faz-se obrigatória a adequação de iluminação e ventilação, conforme legislação pertinente em vigência.

Art. 49 São integrantes da Zona 07 os seguintes locais:

- I** – Alvorada;
- II** – Alvorada II;
- III** – Ana Cláudia;
- IV** – Areia Branca;
- V** – Azulão;
- VI** – Beira Rio;
- VII** – Bela Vista (Lagoa);
- VIII** – Bela Vista Ipiquá;
- IX** – Bela Vista Mirassolândia;
- X** – Cardoso (Orquidário);
- XI** – Cavalari I;
- XII** – Cavalari III;
- XIII** – Chácara Recreio;
- XIV** – Conjunto Habitacional Guiomar Assad Calil (CAIC);
- XV** – Dois de Abril I;
- XVI** – Dois de Abril II;
- XVII** – Éden Leste;
- XVIII** – Estância Santa Edwirges I;
- XIX** – Estância Santa Edwirges II;
- XX** – Estância Santo Antônio;
- XXI** – Estância Sossego;

XXII – Estraviz;
XXIII – Galiléia;
XXIV – Garcia I;
XXV – Jardim Castelinho III;
XXVI – Jardim Helena;
XXVII – Jardim Juliana I;
XXVIII – Jardim Juliana II;
XXIX – Jardim Senedu;
XXX – Jéssica;
XXXI – João Bernardino de Souza;
XXXII – João da Silva II;
XXXIII – Manacás;
XXXIV – Marajó;
XXXV – Marisa Cristina I;
XXXVI – Marisa Cristina II;
XXXVII – Matinha;
XXXVIII – Morada do Sol;
XXXIX – Nossa Senhora Aparecida;
XL – Nossa Senhora de Fátima;
XLI – Nossa Senhora de Lourdes;
XLII – Nova Veneza;
XLIII – Oásis;
XLIV – Park Azul;
XLV – Parque das Flores (Navarrete I);
XLVI – Parque das Flores (Orquidário);
XLVII – Parque das Nascentes (Navarrete II);
XLVIII – Pazzotti (Chácaras);
XLIX – Pazzotti Vicinal;
L – Pica-Pau Amarelo;
LI – Pingo d'Água I;
LII – Pingo d'Água II;
LIII – Ponte Grande;
LIV – Ponte Grande I;
LV – Pousada dos Pássaros;
LVI – Primavera;
LVII – Primavera I;
LVIII – Primavera II;
LIX – Primavera III;
LX – Primavera IV;
LXI – Raquel;
LXII – Recanto das Aves;
LXIII – Recanto Feliz;
LXIV – Recanto Meu Chão;
LXV – Recanto São Lucas;
LXVI – Residencial Figueiredo;
LXVII – Residencial Renascer;
LXVIII – San Carlo;
LXIX – San Luiz I;
LXX – San Luiz II;
LXXI – Santa Ana;
LXXII – Santa Apolônia;
LXXIII – Santa Catarina;
LXXIV – Santa Clara;
LXXV – Santa Inêz;
LXXVI – Santa Inez I (Navarrete);
LXXVII – Santa Luiza;
LXXVIII – Santa Luzia;
LXXIX – Santa Maria – Schmidt;
LXXX – Santa Maria;
LXXXI – Santa Paula;
LXXXII – Santa Rita;
LXXXIII – Santo Antônio Mirassolândia;
LXXXIV – São Carlos;
LXXXV – São Felício;
LXXXVI – São Francisco;
LXXXVII – São João – Schmidt;

LXXXVIII – São João I;
LXXXIX – São João I – Vila Elmaz;
XC – São João II – Vila Elmaz;
XCI – São João Olímpia;
XCII – São Jorge Chácaras;
XCIII – São Jorge;
XCIV – São José Operário;
XCV – São Judas Tadeu;
XCVI – São Luiz - Ipiguá;
XCVII – São Luiz I;
XCVIII – São Luiz II;
XCIX – São Luiz III;
C – São Luiz;
CI – São Manoel;
CII – São Marcos II;
CIII – São Marcos IV;
CIV – São Miguel Arcanjo II;
CV – São Miguel Arcanjo;
CVI – São Pedro (Mineiro);
CVII – São Pedro (Vila Azul);
CVIII – São Pedro II;
CIX – São Pedro III;
CX – São Pedro IV;
CXI – São Roque;
CXII – Schmitt West;
CXIII – Sobrinho;
CXIV – Sossego (Chácaras);
CXV – Suíça;
CXVI – Terras de São Lucas;
CXVII – Todos os Santos;
CXVIII – Unitra;
CXIX – Vera Cruz;
CXX – Verão;
CXXI – Vila Azul;
CXXII – Vila Velha;
CXXIII – Vista Alegre I;
CXXIV – Vista Alegre II;
CXXV – Vista Alegre III;
CXXVI – Vista Bonita;
CXXVII – Vitória; e
CXXVIII – Yvone.

CAPÍTULO VIII **ZONA 08 – SERVIÇOS GERAIS**

Art. 50 São integrantes da Zona 08, Zona de Serviços Gerais – destinada a usos de grande impacto urbanístico – os seguintes locais:

- I** – Área do quadrilátero delimitado pela quadra 00T da Vila Toninho, a Rua Dionízio Zacaron, a Rua Geraldo Pascutti e a Rua Maria Ceron Volpe;
- II** – Área lateral ao Parque do Sabiá;
- III** – Área referente à Lei n.º 433/14;
- IV** – Avenida Carlos Alberto Colognesi;
- V** – Centro Industrial Pascutti (CIP);
- VI** – Jardim Alto Alegre, na área triangular delimitada pela Avenida Nossa Senhora da Paz, a Avenida Luiz da Cruz Martins e a Avenida Maria Agreli Tambury;
- VII** – Jardim Anice, com exceção das quadras 06 e 07;
- VIII** – Jardim Maracanã, nas quadras 01, 02, 03, 04, 23 e 30;
- IX** – Jardim Santa Maria;
- X** – Jardim São Paulo, na área delimitada pela Rua São Paulo, a Avenida Francisco Prestes Maia, a Avenida Luiz da Cruz Martins, a Rua Orlando Alves da Silva e a Rua Noêmia Bueno do Valle;
- XI** – Jardim Tangará, na quadra F;
- XII** – Parque BR – Empresarial e Logística;
- XIII** – Parque Industrial Campo Verde;
- XIV** – Quadras marginais à Avenida Otaviano Fava, da Rua Azem Azem até o Prolongamento da Avenida Francisco das Chagas de Oliveira;
- XV** – Retalhamento Antônio Carlos Inácio;
- XVI** – Rua José Augusto de Souza, da quadra A até a quadra D;

XVII – Rua José Sebastião de Almeida, da Avenida Antônio Antunes Jr. Até a Rua Zilda Sampaio Nóbrega; e

XVIII – Vila Toninho, na Rua Maria Siqueira e Rua Izolina Paganucci da Costa.

CAPÍTULO IX

ZONA 09 – INTERESSE ESPECIAL

Art. 51 A Zona 09, Zona de Interesse Especial, é composta por imóveis e construções pontualmente distribuídos pelo Município que, em caso de modificações construtivas, devem ser objeto de análise detalhada do CPDDS, com Índice de Aproveitamento e Taxa de Ocupação determinados especificamente ao caso, uma vez que se caracterizam por edificações de uso institucional ou de interesse público.

Art. 52 São integrantes da Zona 09 as seguintes edificações prediais específicas:

I – Aeroporto de São José do Rio Preto;

II – Almoarifado Municipal;

III – Antigo Hospital Nossa Senhora da Paz;

IV – Área da Associação e Lar de Menores (ALARME);

V – Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais (APAE);

VI – Câmara Municipal;

VII – Cemitério da Ressurreição;

VIII – Cemitério Parque Jardim da Paz;

IX – Cemitério São João Batista;

X – Centro de Controle de Zoonoses;

XI – Centro de Eventos, Negócios e Exposições (CENEX);

XII – Centro Regional de Eventos;

XIII – Centro Universitário de Rio Preto (UNIRP), em área destinada à educação;

XIV – Centro Universitário do Norte Paulista (UNORP);

XV – Clube dos Médicos;

XVI – Colégio Albert Sabin (COOPEC);

XVII – Companhia de Desenvolvimento Agrícola de São Paulo (CODASP);

XVIII – Delegacia Tributária Estadual;

XIX – Departamento de Estradas de Rodagem (DER);

XX – Escola Cooperativa Dr. Zerbini (COOPEN);

XXI – Escola Estadual Professor José Felício Miziara;

XXII – Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) – SeMAE;

XXIII – Estação Ferroviária de São José do Rio Preto;

XXIV – Estádio Anísio Haddad;

XXV – Estádio Mário Alves Mendonça;

XXVI – FACERES;

XXVII – Faculdade de Medicina de São José do Rio Preto (FAMERP);

XXVIII – Garagem Circular Santa Luzia;

XXIX – Garagem Municipal;

XXX – Hospital de Base (H.B.);

XXXI – Hospital Regional da Criança;

XXXII – Paço Municipal;

XXXIII – Parque Ecológico Educativo Danilo Santos de Miranda;

XXXIV – Parque Ecológico Joaquim de Paula Ribeiro;

XXXV – Parque Ecológico Walter Spotti;

XXXVI – Plaza Avenida Shopping;

XXXVII – Poupatempo;

XXXVIII – Praça Shopping;

XXXIX – Rio Preto Shopping Center;

XL – Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (Senac);

XLI – Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (SENAI);

XLII – Serviço Social da Indústria (SESI);

XLIII – Serviço Social do Comércio (SESC);

XLIV – Serviço Social do Transporte e Serviço Nacional de Aprendizagem do Transporte (SEST SENAT);

XLV – Shopping Cidade Norte;

XLVI – Shopping Iguatemi;

XLVII – Terminal Rodoviário Governador Laudo Natel;

XLVIII – União das Faculdades dos Grandes Lagos (UNILAGO);

XLIX – Universidade Estadual Paulista (UNESP); e

L – Universidade Paulista (UNIP).

CAPÍTULO X

ZONA 10 – AVENIDAS, FUNDOS DE VALE E ÁREAS ESPECIAIS

Art. 53 Com usos residencial e de atividades econômicas, a Zona 10, Zona de Avenidas, Fundos de Vale e Áreas Especiais, caracteriza-se pelo interesse público sobre suas áreas de abrangência, merecendo, por este motivo, tratamento especial a critério do CPDDS e do GRAPROURB.

Art. 54 Qualquer construção executada em lote pertencente à Zona 10, neste contexto, deve respeitar a Taxa de Permeabilidade mínima obrigatória de 50% (cinquenta por cento) da área de recuo frontal do terreno, podendo, a área destinada a tal taxa, ser constituída de solo com vegetação ou piso drenante e ser compensada no cálculo do dispositivo de retenção de águas pluviais.

Art. 55 São integrantes da Zona 10 os seguintes locais:

- I – 17º Batalhão da Polícia Militar;
- II – Área entre o Polo Joalheiro e o Jardim Maracanã, com frente para a Avenida Arthur Nonato;
- III – Área interna ao perímetro do Aeroporto;
- IV – Área lateral ao Loteamento Clube V;
- V – Área lateral ao Village Rio Volga;
- VI – Área próxima ao Cemitério São João Batista, com frente à Avenida dos Estudantes;
- VII – Área referente à Lei n.º 493/15;
- VIII – Área referente ao antigo Flórida;
- IX – Áreas lindeiras à Represa Municipal;
- X – Áreas lindeiras ao Córrego Baixada Seca;
- XI – Áreas lindeiras ao Córrego da Fazenda Velha, no Residencial Auferville V;
- XII – Áreas lindeiras ao Córrego da Lagoa ou Onça;
- XIII – Áreas lindeiras ao Córrego do Macaco;
- XIV – Áreas lindeiras ao Córrego do Monjolinho;
- XV – Áreas lindeiras ao Córrego do Thiago ou Trigo;
- XVI – Áreas lindeiras ao Córrego Felicidade;
- XVII – Áreas lindeiras ao Córrego Piedade;
- XVIII – Áreas lindeiras ao Córrego Piedadinha;
- XIX – Áreas lindeiras ao Lago Artificial;
- XX – Áreas lindeiras ao Rio Preto, na Vila Toninho, no Residencial Vila Verde e ...;
- XXI – Áreas próximas ao Palestra Esporte Clube;
- XXII – Atacadão;
- XXIII – Avenida Anísio Haddad;
- XXIV – Avenida Antônio Marcos de Oliveira;
- XXV – Avenida Bady Bassit;
- XXVI – Avenida Belvedere;
- XXVII – Avenida Benedito Rodrigues Lisboa;
- XXVIII – Avenida Brigadeiro Faria Lima;
- XXIX – Avenida Dr. Alberto Andaló;
- XXX – Avenida Dr. Fernando Costa;
- XXXI – Avenida Fernando Bonvino, em áreas do dispositivo de acesso rodoviário, próximo ao Córrego Piedade;
- XXXII – Avenida Francisco Chagas de Oliveira;
- XXXIII – Avenida José Munia;
- XXXIV – Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira;
- XXXV – Avenida Lino José de Seixas;
- XXXVI – Avenida Marco Costantini;
- XXXVII – Avenida Marginal ao Córrego Felicidade;
- XXXVIII – Avenida Mário Pretti;
- XXXIX – Avenida Murchid Homsí;
- XL – Avenida Nadima Damha;
- XLI – Avenida Paulo de Oliveira e Silva;
- XLII – Avenida Philadelpho Gouveia Neto;
- XLIII – Avenida Sabino Cardoso Filho;
- XLIV – Bairro Boa Vista, em parte de suas quadras;
- XLV – Bairro Centro, nas quadras 37, 48, 60, 59, 46, 58, 57 e 45, incluindo nesse perímetro as áreas de Circulação de Pedestres do Centro Urbano ou “Calçadão”;
- XLVI – Bairro Chácara Municipal, com exceção das áreas pertencentes à Zona 09;
- XLVII – Basílica Menor de Nossa Senhora da Conceição Aparecida;
- XLVIII – Canal de TV Record;
- XLIX – Carrefour;
- L – Centro Industrial Pascutti, nas quadras 02, 03, 04, 05 e 06;
- LI – Cidade da Criança e áreas lindeiras ao Distrito Industrial Waldemar de Oliveira Verdi;
- LII – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) 11+12;
- LIII – Companhia Paulista de Força e Luz (CPFL);
- LIV – Conjunto Habitacional São Deocleciano, em quadras destinadas a Campo de Futebol, área verde e área institucional;
- LV – Eldorado – Parte 1, no quadrilátero central constituído de quadras destinadas ao Município;

- LVI** – Eldorado – Parte 2, no quadrilátero central constituído de quadras destinadas ao Município;
- LVII** – Hospital Infante Dom Henrique (Hospital Beneficência Portuguesa), na Vila Redentora;
- LVIII** – Igreja Matriz de São José (Catedral);
- LIX** – Jardim Alto Alegre, na quadra 19, bem como na quadra 01 do Prolongamento do Jardim Alto Alegre;
- LX** – Jardim Anielli, em quadra destinada à sistema de lazer;
- LXI** – Jardim das Vivendas, em área no entroncamento da Avenida Anísio Haddad com a Avenida Benedito Rodrigues Lisboa;
- LXII** – Jardim Michel Jacob, em parte da quadra 2B;
- LXIII** – Jardim Paulistano, na quadra 04;
- LXIV** – Jardim São Marcos, em quadras com frente para a Avenida Mário Andreazza;
- LXV** – Jardim Tarraf II, nos lotes com frente para a Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira – pertencentes às quadras 01A, 01B, 02A e 02B – bem como em quadras no entorno da Universidade Paulista (UNIP);
- LXVI** – Parque da Liberdade, em canteiros centrais da Avenida José da Silva Sé;
- LXVII** – Parque Residencial Comendador Mançor Daud, no quadrilátero delimitado pela Avenida Murchid Honsi, Avenida Valdomiro Daud, Rua Afonso Guimarães Júnior e Rua Antonio Bahia Monteiro;
- LXVIII** – Parque Residencial Damha V, na quadra Z3;
- LXIX** – Reservatório na Vila Córdula;
- LXX** – Residencial Márcia, em áreas institucionais;
- LXXI** – Residencial Quinta do Golfe 2, em parte das quadras 50, 51, 52, 53 e 54;
- LXXII** – Residencial Quinta do Golfe 4, nas áreas verdes 03 e 04;
- LXXIII** – Rua João Mesquita;
- LXXIV** – Rua Jordão Reis e dispositivos de acesso rodoviário próximos;
- LXXV** – Rua Jordão Reis;
- LXXVI** – Rua Lino Seixas;
- LXXVII** – Vila Bom Jesus (Colégio Santo André);
- LXXVIII** – Vila Diniz, na área destinada à Polícia Ambiental;
- LXXIX** – Vila Toneli, na quadra I;
- LXXX** – Vila Toninho, na quadra 01 e aquelas destinadas a área institucional e área dominial;
- LXXXI** – Zoológico Municipal de São José do Rio Preto;
- LXXXII** – Quadras C e D do Bairro Nova Redentora.
- Art. 56** Nas Avenidas Anísio Haddad, José Munia, Juscelino Kubitschek de Oliveira e Lino José de Seixas, a aprovação de construções acima de 2 (dois) pavimentos requer análise especial – caso a caso, pelo CPDDS e pelo GRAPROURB – quanto aos índices construtivos, bem como a disposição arquitetônica da edificação, de forma a prezar pelo conforto e a privacidade dos imóveis no seu entorno.
- Art. 57** O “Calçadão”, por sua vez, apresenta regulamentação específica com relação à ocupação dos terrenos e o dimensionamento das edificações com uso de atividades econômicas nele contidas:
- I** – Índice de Aproveitamento máximo = 2 (dois);
- II** – Taxa de Ocupação máxima = 80% (oitenta por cento);
- III** – Altura máxima = 15,00m (quinze metros); e
- IV** – Recuo frontal mínimo = 2,00m (dois metros).
- § 1º** A critério do proprietário, ao invés dos índices acima estipulados, o imóvel pode seguir os índices estabelecidos à Zona 05.
- § 2º** Em qualquer hipótese, a edificação localizada no Calçadão municipal deve obedecer ao Código Sanitário do Estado de São Paulo quanto à iluminação e ventilação dos compartimentos.

CAPÍTULO XI

ZONA 11 – INDUSTRIAL

Art. 58 A Zona 11, Zona Industrial, é composta por áreas públicas ou privadas destinadas, principalmente, ao uso industrial de pequeno, médio e grande porte, englobando, assim, os Distritos, Minidistritos e outros bairros industriais.

Art. 59 São integrantes da Zona 11, neste contexto, os seguintes locais:

- I** – Área de expansão do Distrito Industrial Ulysses da Silveira Guimarães;
- II** – Centro Comercial Jardim Santo Antônio;
- III** – Distrito Industrial Dr. Carlos de Arnaldo Silva;
- IV** – Distrito Industrial Ulysses da Silveira Guimarães;
- V** – Distrito Industrial Waldemar de Oliveira Verdi;
- VI** – Eco Parque Empresarial Norte;
- VII** – Minidistrito Ary Attab;
- VIII** – Minidistrito Industrial Anatol Konarski;
- IX** – Minidistrito Industrial Centenário da Emancipação;
- X** – Minidistrito Industrial Edson Pupim;
- XI** – Minidistrito Industrial Giuliane;
- XII** – Minidistrito Industrial Heitor José Eiras Garcia I;
- XIII** – Minidistrito Industrial Heitor José Eiras Garcia II;

- XIV** – Minidistrito Industrial João Paulo II – Mini 1;
- XV** – Minidistrito Industrial João Paulo II – Mini 2;
- XVI** – Minidistrito Industrial João Paulo II - Mini 3 – Minidistrito Industrial Ernesto Garcia Lopes;
- XVII** – Minidistrito Industrial José Felipe Antônio;
- XVIII** – Minidistrito Industrial Prof. Adail Vetorazzo;
- XIX** – Minidistrito Industrial Solo Sagrado;
- XX** – Minidistrito Industrial Tancredo Neves;
- XXI** – Parque Tecnológico Vanda Karina Simei Bolçone; e
- XXII** – Polo Joalheiro.

Art. 60 As características dimensionais dos lotes, bem como as dimensões e volumetrias construtivas permitidas aos Distritos e Minidistritos no Município, encontram-se descritas no Anexo 03 da presente publicação.

CAPÍTULO XII

ZONA 12 – EXPANSÃO URBANA

Art. 61 A Zona 12, Zona de Expansão Urbana, caracteriza-se por ser composta de áreas internas ao perímetro urbano, porém que ainda não foram loteadas. São áreas convenientes à promoção de novos empreendimentos, devendo, para tanto, ser objeto de análise do GRAPROURB quanto à infraestrutura necessária ao local e, posteriormente, do CPD DS no que se refere ao seu zoneamento.

CAPÍTULO XIII

ZONA 13 – RURAL

Art. 62 A Zona 13, Zona Rural, é caracterizada por compreender áreas externas ao perímetro urbano e ainda não loteadas, convenientes à promoção de novos empreendimentos, devendo, para tanto, ser objeto de análise do GRAPROURB quanto à infraestrutura necessária ao local e, posteriormente, do CPDDS no que se refere ao seu zoneamento.

Art. 63 Fazem parte da Zona 13 – Rural, a Estação Ecológica do Noroeste Paulista e a Floresta Estadual do Noroeste Paulista.

Parágrafo único. As áreas adjacentes à Estação e à Floresta mencionados no “caput” deste artigo que se enquadrem como AEIA 15, enquadram-se, ainda, como Nível 6 – Controle, quanto às atividades econômicas.

Art. 64 Assim como nas demais Zonas, a qualquer atividade edilícia em Zona 13 faz-se obrigatória a solicitação de Alvará de Construção ou Regularização, com restrições construtivas do esgotamento sanitário e abastecimento de água de acordo com normas vigentes. Da mesma forma faz-se obrigatória a solicitação de Alvará de Funcionamento referente a atividades econômicas.

CAPÍTULO XIV

ZONA 14 – CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 65 Os imóveis pertencentes à Zona 14 enquadram-se como Nível 6 -Controle, estando a aprovação de atividades econômicas neste território submetida à análise do CPDDS.

Parágrafo Único. Os imóveis pertencentes a Zona 14 – Chácaras de Recreio, após análise do CPDDS e GRAPROURB, poderão se regularizar, conforme se encontram no local, independente dos recuos existentes, desde que não infringjam o código sanitário. Ficará a critério do setor de expedição de alvará, a anuência dos confrontantes

Art. 66 São integrantes da Zona 14, Zona de Chácaras de Recreio, cujos imóveis são destinados à lazer, os seguintes locais:

- I** – Chácara Bela Vista – 1ª Parte;
- II** – Chácara Bela Vista – 2ª Parte;
- III** – Chácara de Recreio Residencial Cortina D’Ampezzo;
- IV** – Chácara de Recreio Terras de São José;
- V** – Chácaras de Recreio Felicidade;
- VI** – Chácaras de Recreio Nossa Senhora do Líbano;
- VII** – Chácaras de Recreio Parque do Sabiá;
- VIII** – Chácaras de Recreio San Fernando Valley;
- IX** – Chácaras Vila Jockey Club;
- X** – Estância Bosque Verde;
- XI** – Estância do Pica Pau Amarelo;
- XII** – Estância Gramado;
- XIII** – Estância Morada Campestre;
- XIV** – Estância Recanto dos Eduardos;
- XV** – Estância Santa Helena;
- XVI** – Estâncias Jockey Club;
- XVII** – Jardim Veneza; e
- XVIII** – Parque dos Pássaros.

Parágrafo único. As Quadras 1 a 11 do loteamento previsto no inciso XVIII do *caput* deste artigo tem o seu uso estritamente residencial, sendo proibida a realização de atividade comercial e aluguel para festas, bem como a subdivisão de lotes.

Art. 67 As empresas existentes em Zona 14 - Chácaras de Recreio e cujo loteamento possua Alvará de Loteamento, devem, para continuar com as atividades, apresentar, até 60 (sessenta) dias após a publicação desta Lei, as condições de implantação e funcionamento do local, a partir da entrega dos seguintes documentos:

- I – Certidão atualizada expedida pelo O.R.I., que comprove a titularidade do imóvel, acompanhada de outros documentos que comprovem a posse ou o uso do imóvel;
- II – Levantamento planialtimétrico cadastral da área, assinado por Responsável Técnico, acompanhado de ART, RRT ou TRT referente a ele;
- III – Relação das atividades desempenhadas no local e os CNAEs principais e secundários referentes a elas;
- IV – Projeto de destinação dos resíduos gerados pela atividade, acompanhado de laudo elaborado por Responsável Técnico;
- V – As soluções para o abastecimento de água e tratamento de esgoto no local;
- VI – O impacto ambiental que pode a empresa causar com o desempenho das atividades;
- VII – Relação completa dos equipamentos utilizados à realização das atividades, como veículos, caminhões, tratores, máquinas, dentre outros;
- VIII – A quantidade de pessoas e funcionários envolvidos com o desempenho das atividades no local;
- IX – As licenças – municipais, estaduais e federais – obtidas ao funcionamento do referido empreendimento; e
- X – Outros documentos que se fizerem necessários, conforme solicitação do CPDD e do GRAPROURB, caso a caso.

§ 1º Da mesma forma, as empresas a serem instaladas em salões existentes em Zona 14 devem apresentar os documentos referidos nos incisos deste artigo, na solicitação de implantação e funcionamento das atividades junto ao Município, estando sua autorização condicionada à análise.

§ 2º A análise referente às informações apresentadas deve se dar caso a caso, pelo CPDDS e pelo GRAPROURB.

TÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 68 A ocupação do solo, bem como as condições gerais para utilização dos lotes no Município de São José do Rio Preto, deve obedecer às diretrizes desta lei, bem como do COE concomitantemente publicado.

Art. 69 São parâmetros de ocupação do solo, dentre outros:

- I – Altura máxima;
- II – Índice de Aproveitamento (IA);
- III – Recuos mínimos;
- IV – Taxa de Ocupação (TO); e
- V – Taxa de Permeabilidade (TP).

CAPÍTULO I AGLUTINAÇÃO E DIVISÃO DE ÁREAS

Art. 70 A respeito das modalidades de aglutinação e divisão de áreas no Município de São José do Rio Preto, são estabelecidas, pela Lei de Parcelamento do Solo municipal, as diretrizes de unificação, desdobro e desmembramento, cujas definições também constam nesta publicação. As diretrizes dimensionais estabelecidas aos lotes remanescentes de tais modalidades devem seguir o estabelecido pelo Anexo 02 da presente Lei.

Art. 71 Fica permitida a unificação de lotes dentro de uma mesma Zona, permanecendo sobre eles as exigências relativas a esta Zona.

Parágrafo único. No caso de unificação de lotes com frente para as vias que constituem divisas de Zonas, prevalece, em relação ao resultado da unificação, o zoneamento de menor restrição, inclusive para que se considere a entrada e saída de veículos no lote unificado.

Art. 72 São permitidos, em qualquer Zona, o desdobro ou o desmembramento de terrenos ou áreas, desde que os lotes remanescentes não resultem em dimensões inferiores às mínimas estabelecidas para a Zona na qual se insere, conforme Anexo 02.

Parágrafo único. Caso o lote seja desdobrado para posterior anexação a outro, o remanescente ao referido desdobro também deve ficar com testada e dimensões mínimas estabelecidas para a Zona.

CAPÍTULO II ÁREAS COMPUTÁVEIS

Art. 73 Para fins de aplicação do Índice de Aproveitamento, observados os limites estabelecidos pela presente LZUOS, são consideradas áreas construídas não computáveis:

- I – A área técnica sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos;
- II – A sacada aberta, em toda sua área, ainda que coberta e fechada, em prédios acima de dois pavimentos;
- III – A varanda gourmet, em toda sua área, ainda que coberta e fechada, em prédios acima de dois pavimentos;

IV – O terraço aberto, em toda sua área, ainda que coberto;

V – O mezanino ou jirau instalado a meia altura, com pé-direito de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) e que ocupe, no máximo, 1/3 (um terço) da área do compartimento no qual ele se situa;

VI – A saliência, com as seguintes características e dimensões em relação ao plano da fachada da edificação:

a) elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, com até 0,60m (sessenta centímetros) de profundidade;

b) elementos estruturais como vigas e pilares;

c) beiral da cobertura com até 1,50m (um metro e meio) de largura, respeitando o avanço máximo de 50% (cinquenta por cento) sobre o recuo; e

d) marquise em balanço, não sobreposta, com avanço máximo de 1/3 (um terço) das faixas de recuo obrigatório;

VII – As áreas consideradas como de uso comum ou destinadas a estacionamento de veículos nos empreendimentos ou edificações multifamiliares ou de atividade econômica;

VIII – As áreas, no pavimento térreo em pilotis da edificação multifamiliar vertical, destinadas à recreação, quando abertas;

IX – As áreas horizontais e verticais de circulação comum, tais como corredores, escadas, poços de elevador, dentre outros;

X – Abrigos de lixo com área construída de até 30,00m² (trinta metros quadrados) ou superior a isso quando tecnicamente justificado; e

XI – Equipamento mecânico de transporte permanente destinado a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Parágrafo único. São consideradas áreas técnicas, as áreas construídas para casas de máquinas, cabines de força, cabines primárias, abrigos de medidores de concessionárias e de gás, geradores, pressurização, centrais de ar condicionado isoladas, caixas d'água elevadas isoladas, chaminés e torres isoladas.

Art. 74 Paralela e independentemente de enquadrarem-se ou não às áreas computáveis de uma edificação, não são considerados no cálculo da Taxa de Ocupação: piscina e respectiva casa de máquinas, beiral, abrigo de portão, abrigo de lixo, central de gás e abrigo de medidores de água e energia.

TÍTULO V

DAS ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS E TIPOLOGIAS PREDIAIS

Art. 75 Com relação às exigências gerais determinadas às edificações em São José do Rio Preto, o Código de Obras e Edificações, publicado concomitantemente à presente lei, orienta as especificações construtivas no Município.

Art. 76 No que se refere à forma de ocupação do solo, horizontal e verticalmente, a presente publicação apresenta as condições construtivas conforme as tipologias prediais.

Parágrafo Único. No caso de construção de moradia estudantil, individual ou coletiva, fica permitido, exceto em Zona 01, no entorno de universidades e faculdades, até uma distância de 150 metros dos seus limites, respeitando os recuos, índices e taxa de ocupação, devendo ser indivisíveis e com anuência do CPDDS.

Art. 77 Toda infraestrutura necessária à execução de empreendimentos, em qualquer Zona, inclusive se tratando de drenagem e redes de água e esgoto, ficam às expensas do empreendedor.

Art. 78 Edifícios-garagem com sistema de rampa e/ou elevador têm sua construção permitida, desde que atendam a legislação de zoneamento vigente, bem como as normas de acessibilidade em vigência.

Art. 79 Para prédios térreos com área construída igual ou superior a 200,00m² (duzentos metros quadrados) e prédios com dois ou mais pavimentos com área construída igual ou superior a 120,00m² (cento e vinte metros quadrados), além do projeto arquitetônico com respectiva ART ou RRT, fica exigida também a apresentação de ART ou RRT referente aos projetos complementares a seguir:

I – Projeto estrutural;

II – Projeto hidráulico; e

III – Projeto elétrico.

Art. 80 O Projeto de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil – PGRSCC – deve ser deferido pela SMAURB, cumprindo as normas e determinações da referida Secretaria.

Art. 81 Prédios com mais de 3 (três) pavimentos – contados pavimento térreo, primeiro e segundo pavimento, independentemente de o pavimento térreo ser destinado a vagas de veículos – e com expedição de Habite-se superior a 15 anos, devem apresentar, a cada 5 (cinco) anos:

I – Laudo Técnico de Vistoria referente às instalações elétricas prediais, acompanhado de ART emitida por Engenheiro Eletricista;

II – Laudo Técnico de Vistoria referente às instalações hidráulicas prediais, acompanhado de ART ou RRT emitida pelo responsável técnico em questão;

III – Laudo Técnico de Vistoria referente ao projeto estrutural, acompanhado de ART ou RRT emitida pelo responsável técnico em questão;

IV – Laudo Técnico de Vistoria referente ao Sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas (S.P.D.A.), acompanhado de ART ou RRT emitida pelo responsável técnico em questão;

V – Laudo Técnico de Vistoria referente ao estado de conservação e manutenção dos elevadores, quando houver, acompanhado de ART ou RRT emitida pelo responsável técnico em questão, que deve ser profissional habilitado em Engenharia Mecânica; e

VI – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB – ou outro documento do Corpo de Bombeiros que o substitua, que possui período de validade próprio, estipulado pela referida incorporação. Dessa forma, a atualização de tal documentação, perante Secretaria responsável pela análise, se dá pela apresentação de sua renovação em prazo definido no AVCB.

§ 1º Em caso de entendimento de risco iminente ou potencial à população envolvida, por parte do Corpo de Bombeiros, o imóvel pode ser interditado.

§ 2º A obrigatoriedade de instalação e Laudo Técnico de S.P.D.A aplica-se também às edificações escolares, assistenciais em geral, tais como creches, asilos, hospitais, ambulatórios, casas de saúde, centros comerciais – shopping centers, galerias e outros – casas de diversão pública, cinemas, ambientes de show, danças e espetáculos em geral, templos, hotéis, estádios, ginásios esportivos e estabelecimentos congêneres, sendo que, nestes casos, mesmo sendo térreos, devem apresentar as exigências aqui contidas.

§ 3º Descumpridas as exigências, os proprietários são notificados e, após 30 (trinta) dias constatada a irregularidade, são multados em 10 UFMs (dez Unidades Fiscais do Município) mensais, até que sejam apresentados os itens acima citados.

CAPÍTULO I VAGAS PARA VEÍCULOS

Art. 82 Em todo edifício voltado às atividades econômicas, edifício residencial ou conjunto habitacional são obrigatórias áreas de estacionamento de veículos nas seguintes proporções mínimas:

I – Prédios residenciais: 1 (uma) vaga por unidade habitacional;

II – Prédios de escritórios, clínicas, comércio em geral: 1 (uma) vaga para cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) de área construída, respeitando o mínimo de 1 (uma) vaga por sala ou unidade, podendo ser de utilização rotativa;

III – Supermercados, comércios atacadistas e similares: 1 (uma) vaga para cada 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) de área construída, devendo ser prevista área para carga e descarga interna ao imóvel;

IV – Depósitos e similares: 1 (uma) vaga para cada 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) de área construída, devendo ser prevista área para carga e descarga interna ao imóvel;

V – Oficinas: 1 (uma) vaga para cada 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) de área construída;

VI – Estabelecimentos hospitalares: ½ (meia) vaga por alojamento, acrescido a esse cálculo 1 (uma) vaga para cada 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) de área de recepção;

VII – Estabelecimentos de ensino: 1 (uma) vaga para cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) de área construída;

VIII – Restaurantes: 1 (uma) vaga para cada 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) de área construída, podendo ser de utilização rotativa;

IX – Hotéis e flats: ½ (meia) vaga por alojamento, podendo ser de utilização rotativa;

X – Locais de culto: 1 (uma) vaga cada 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) de área construída, podendo ser de utilização rotativa;

XI – Teatros, cinemas e similares: 1 (uma) vaga cada 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) de área construída, podendo ser de utilização rotativa; e

XII – Shopping centers: 1 (uma) vaga cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) de área construída.

§ 1º Em prédios residenciais, cujas unidades independentes possuam até 1 (um) dormitório e área máxima de 36,00m² (trinta e seis metros quadrados) – sem presença de compartimento adicional a ser utilizado como dormitório ou escritório – faz-se permitida a proporção de vagas de estacionamento de 0,5 (zero vírgula cinco) a cada unidade.

§ 2º O cálculo do número de vagas de veículos com base na área construída deve considerar a somatória total da construção, excetuando-se desta quantificação apenas a área referente a estruturas como mezanino e jirau – embora estes sejam computados como área construída da edificação.

§ 3º Quando de utilização rotativa, os estacionamentos podem possuir manobrista, devendo, no projeto deste modelo de estacionamento, ser apresentadas as vagas hachuradas e não demarcadas. Na disposição das vagas desse tipo de estacionamento faz-se admitida a manobra de até 2 (dois) veículos para que seja liberada a movimentação de um terceiro, excetuando-se desta condição as vagas de estacionamento destinadas a veículos de pessoas com deficiência.

§ 4º A área de carga e descarga interna ao imóvel, nos casos em que se enquadra, deve possuir área mínima de 30,00m² (trinta metros quadrados) e diâmetro mínimo de 3,00m (três metros), respeitando-se os recuos mínimos obrigatórios.

Art. 83 A determinação da área destinada à manobra de veículos, bem como sua disposição, fica à critério do responsável técnico pelo projeto, devendo, para tanto, serem respeitadas as curvaturas e os dimensionamentos estipulados pelo COE municipal.

Art. 84 Da mesma forma, as especificações construtivas referentes aos estacionamentos – tais como dimensionamento de vagas, inclinação de rampas e rebaixamento de guias – constam no COE municipal.

CAPÍTULO II PRÉDIOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES

Art. 85 Somente é permitida a construção de edifícios residenciais em lotes que dispuserem de toda a infraestrutura, inclusive rede pública de coleta de esgotos.

Art. 86 Projetos populares constituem residências com área construída de até 70,00m² (setenta metros quadrados).

§ 1º O Município faz a concessão gratuita de plantas para a construção de casas de até 70,00m² (setenta metros quadrados), sendo concedida apenas uma planta a cada proprietário de imóvel.

§ 2º Ao prédio térreo residencial unifamiliar com projeto aprovado de área inferior a 70,00m² (setenta metros quadrados), cuja execução ultrapasse essa medida, deve ser solicitada substituição do Alvará anterior.

CAPÍTULO III CONSTRUÇÕES UNIFAMILIARES EM MESMO TERRENO

Art. 87 Construções de até 2 (duas) residências unifamiliares isoladas, construídas em mesmo terreno, devem seguir os parâmetros executivos:

I – Deve existir acesso à residência dos fundos de, no mínimo, 1,50m (um metro e meio) de largura, sendo, este acesso, sem aberturas para iluminação e ventilação à residência contígua;

II – Entre as residências, quando térreas, deve haver recuo mínimo de:

a) 2,00m (dois metros) quando não houver abertura entre as edificações; e

b) 1,50m (um metro e meio) a cada edificação térrea, totalizando 3,00m (três metros) de distância entre uma e outra, quando houver abertura entre elas.

III – Entre as residências, quando constituídas de 2 (dois) pavimentos, recuo mínimo de:

a) 3,00m (três metros) quando não houver abertura entre as edificações; e

b) 2,00m (dois metros) a cada edificação, totalizando 4,00m (quatro metros) de distância entre uma e outra, quando houver abertura entre elas; e

IV – As residências devem ficar totalmente independentes uma da outra.

Art. 88 Não se faz permitida a construção de 2 (duas) residências unifamiliares isoladas em mesmo terreno nas Zonas 01, 02 e 03.

Parágrafo único. Em caso de residências geminadas, as mesmas podem ser contíguas, respeitando as Zonas citadas e o acesso isolado livre de aberturas, conforme estipulado nesta publicação.

CAPÍTULO IV PRÉDIOS MULTIFAMILIARES E PRÉDIOS DE ATIVIDADES ECONÔMICAS

Art. 89 Edifícios residenciais multifamiliares ou de atividades econômicas localizados no Município devem apresentar as condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, expressas no COE de São José do Rio Preto.

Art. 90 Deve ser instalado, em edificações dessa tipologia, Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas – S.P.D.A. – ou seja, sistema de para-raios.

Parágrafo único. No caso de prédios de uso institucional ou de atividades econômicas, esta obrigatoriedade aplica-se às edificações escolares e assistenciais como creches, asilos, hospitais, ambulatórios e casas de saúde, bem como centros comerciais – shopping centers, galerias e outros – casas de diversão pública, cinemas, ambientes de show, danças e espetáculos em geral, templos, hotéis, estádios, ginásios esportivos e estabelecimentos congêneres, uma vez que preveem aglomerações.

Art. 91 Com relação às faixas de circulação de veículos, é admitida uma única faixa quando esta se destinar, no máximo, ao trânsito de 60 (sessenta) veículos em edificações de uso residencial e de 30 (trinta) veículos nos demais usos, respeitando as dimensões estipuladas pelo COE de São José do Rio Preto.

Art. 92 A essas tipologias prediais, ainda, são obrigatórias luz giratória em local visível ao público, placa com a inscrição “entrada e saída de veículos” e faixa de segurança para pedestres no passeio, itens também descritos no COE de São José do Rio Preto.

Art. 93 Aos prédios multifamiliares, de atividades econômicas ou usos institucionais, faz-se obrigatória emissão do AVCB pelo Corpo de Bombeiros – ou documento similar – a ser revalidado conforme normas desse órgão, e cuja apresentação faz-se obrigatória na expedição do Habite-se.

Art. 94 Com relação à recreação dos prédios multifamiliares, fica exigida área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade, devendo essa ser localizada preferencialmente isolada, sobre os terraços ou ainda no térreo, desde que protegidas de ruas e locais de acesso e estacionamento de veículos.

Parágrafo único. Em prédios residenciais cujas unidades independentes possuam até 1 (um) dormitório e área máxima de 36,00m² (trinta e seis metros quadrados) – sem presença de compartimento adicional

a ser utilizado como dormitório ou escritório – faz-se permitida a área de recreação mínima de 3,00m² (três metros quadrados) a cada unidade.

Art. 95 A empreendimentos de edificações e conjuntos de edificações horizontais ou verticais sob forma de unidade isolada entre si e destinados a fins residenciais, são obrigatórias a instalação de hidrômetro para medição principal e a instalação de hidrômetro de forma individualizada para cada unidade consumidora dos serviços de água e esgoto, conforme normas do SeMAE ou concessionária responsável pelo abastecimento de água e tratamento de esgoto.

Art. 96 É obrigatória a instalação de sistema centralizador de gás liquefeito às edificações residenciais multifamiliares com mais de 3 (três) pavimentos – incluídos pavimento térreo, primeiro e segundo piso – condicionada a liberação do Alvará de Construção e respectivo Habite-se ao atendimento dessa exigência.

Art. 97 As edificações no Município devem ser construídas de acordo com as "Especificações para Instalação de Prevenção e Combate a Incêndios", do Corpo de Bombeiros, da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Art. 98 A qualquer tempo, técnicos da CETESB, da Engenharia Sanitária e do Corpo de Bombeiros podem fiscalizar e vistoriar obras em andamento, edificações concluídas e mesmo aquelas com Habite-se expedido, quando assim julgarem necessário.

Art. 99 Com relação às vagas de estacionamento destinadas a visitantes dos prédios multifamiliares, tem-se a quantificação conforme número de unidades do empreendimento, assim como apresentado nas tabelas a seguir:

Vagas de visitantes - Condomínios	
A1	Até 300 unidades: número de vagas= 4% x número de unidades + 2 (mínimo de 3 vagas)
A2	Acima de 300 unidades: número de vagas= 4% x número de unidades + 4

Tabela 01: Número de vagas destinadas a visitantes de prédios multifamiliares e condomínios conforme número de unidades de edificação.

Número de unidades Variável = 4%	Número de vagas Fixo = 2
10	3
20	3
30	3
40	4
50	4
60	4
70	5
80	5
90	6
100	6
101	6
110	6
120	7
130	7
140	8
150	8
160	8
170	9
180	9
190	10
200	10
210	10
220	11
230	11
240	12
250	12
260	12
270	13
280	13
290	14

300	14
-----	----

Tabela 02: Número de vagas destinadas a visitantes de prédios multifamiliares e condomínios conforme fixo 2.

Número de unidades Variável = 4%	Número de vagas Fixo = 4
301	16
310	16
320	17
330	17
340	18
350	18
360	18
370	19
380	19
390	20
400	20
410	20
420	21
430	21
440	22
450	22
460	22
470	23
480	23
490	24
500	24

Tabela 03: Número de vagas destinadas a visitantes de prédios multifamiliares e condomínios conforme fixo 4.

CAPÍTULO V CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Art. 100 A administração do condomínio edilício – seja ele horizontal, vertical ou misto – instituída na forma da legislação específica, deve executar os serviços municipais de limpeza, conservação das vias internas, coleta de lixo e outros que lhes sejam delegados pelo Município.

Parágrafo único. Caso o Município, por força de entendimento, executar um ou mais desses serviços, devem ser tomadas as providências cabíveis.

Art. 101 Os afastamentos entre blocos ou unidades, em condomínio edilício, podem ser destinados à passagem de redes hidráulicas, passagem de pedestre, caixas elétricas, jardins, postes de energia elétrica com dimensões adequadas para garantir a sua funcionalidade.

Art. 102 Os abrigos e depósitos de lixo em tal modalidade construtiva, além de respeitar as exigências do COE e da SMAURB, devem estar localizados dentro dos limites do empreendimento, fronteiros à via pública, não sendo permitida, em hipótese alguma, sua instalação em passeio ou via pública.

Art. 103 Exige-se, aos condomínios edilícios, acesso previsto a veículos da CPFL, do SeMAE e do Corpo de Bombeiros.

Art. 104 A área de lazer dos condomínios edilícios, por sua vez, deve possuir, no mínimo, área de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade residencial, limitada a duas áreas e mantendo 50% (cinquenta por cento) deste espaço como área permeável.

Parágrafo único. Em prédios residenciais cujas unidades independentes possuam até 1 (um) dormitório e área máxima de 36,00m² (trinta e seis metros quadrados) – sem presença de compartimento adicional a ser utilizado como dormitório ou escritório – faz-se permitida a área mínima de 3,00m² (três metros quadrados) por unidade residencial, atendidas as demais exigências contidas no “caput” deste artigo.

Seção I Condomínios edilícios horizontais

Art. 105 Os condomínios edilícios horizontais em São José do Rio Preto devem apresentar vias internas de larguras mínimas:

I – 6,00m (seis metros) ao leito carroçável das vias internas;

II – 1,50m (um metro e meio) ao passeio ou calçada internos – ao longo das vias internas – atendendo à acessibilidade quanto a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) destinada à faixa de circulação de pedestres, livre de qualquer mobiliário ou acessório técnico; e

III – 2,00m (dois metros) ao passeio ou calçada internos ao longo das vias internas, quando neles posicionado poste ou árvore que venha a estreitar sua passagem.

Parágrafo único. As ruas internas sem saída devem apresentar praça de retorno com raio mínimo de 6,00m (seis metros), sendo, para as vias internas mais longas, analisada a necessidade de raio maior ou alteração de projeto para manobra ou retorno de caminhões de mudança e de concessionárias.

Art. 106 O arruamento deve obedecer, ainda, a inclinação transversal máxima de 5% (cinco por cento), bem como os locais destinados a vagas de veículos devem respeitar o máximo de 5% (cinco por cento) à inclinação transversal e longitudinal.

Art. 107 As vagas podem ser de médio e grande porte, no referido empreendimento, conforme conteúdo constante no COE.

Art. 108 A partir do dimensionamento das vagas conforme sua caracterização – média e grande – a testada mínima da fração de terreno para cada unidade habitacional deve ser calculada pela somatória de:

I – Uma vaga grande de 2,50m (dois metros e meio) e espaço de circulação de 1,50m (um metro e meio), resultando em 4,00m (quatro metros) de testada mínima ao terreno cujo projeto prevê 1 (uma) vaga de veículo; e

II – Uma vaga grande de 2,50m (dois metros e meio), uma vaga média de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e espaço de circulação de 1,50m (um metro e meio), resultando em 6,10m (seis metros e dez centímetro) de testada mínima ao terreno cujo projeto prevê 2 (duas) vagas de veículo.

Parágrafo único. Quando as vagas destinadas às unidades forem localizadas em bolsões e não nas áreas fronteiriças ao imóvel, a testada mínima admissível à fração de terreno deve ser de 4,00m (quatro metros).

Art. 109 Com relação às vagas de estacionamento destinadas a visitantes, tem-se a quantificação conforme número de unidades do empreendimento, assim como apresentado pelas Tabelas 01, 02 e 03.

Art. 110 O projeto de passeio público nos condomínios edifícios horizontais deve contemplar ambos os lados das vias internas.

Parágrafo único. Quando árvores ou postes não forem posicionados ao longo dos passeios, estes devem ser colocados em jardins frente às casas, ao lado das vagas de veículos, em espaço destinado a esse fim.

Art. 111 A área de lazer dos condomínios edifícios, por sua vez, deve possuir, no mínimo, área de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade residencial, limitada a duas áreas e mantendo 50% (cinquenta por cento) deste espaço como área permeável.

Parágrafo único. Em prédios residenciais cujas unidades independentes possuam até 1 (um) dormitório e área máxima de 36,00m² (trinta e seis metros quadrados) – sem presença de compartimento adicional a ser utilizado como dormitório ou escritório – faz-se permitida a área mínima de 3,00m² (três metros quadrados) por unidade residencial, atendidas as demais exigências contidas no “caput” deste artigo.

Art. 112 Nas áreas comuns dos condomínios residenciais, faz-se autorizado o exercício de atividades econômicas após análise do CPDDS, vinculada à apresentação de Estatuto ou Ata do condomínio que autorize a atividade para o local.

Art. 113 Os condomínios edifícios horizontais em São José do Rio Preto devem respeitar o número máximo de unidades permitidas, a ser obtido através do quociente:

$(AT - x) \div 50\%$ do Módulo
onde: AT = área total do terreno; x = vias de circulação.
sendo: vias de circulação = área do leito carroçável + área do passeio

Tabela 04: Fórmula de quantificação máxima de unidades em empreendimento.

Parágrafo único. A respeito da fórmula apresentada na tabela acima, os Módulos variam conforme a localização do zoneamento: 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) ou 200,00m² (duzentos metros quadrados), conforme área mínima constante no Anexo 02 desta Lei.

Art. 114 Em todo empreendimento de loteamento fechado ou em sistema de condomínio, quando este confrontar em seu perímetro com a via pública externa e/ou prolongamento de via pública externa, deve, obrigatoriamente, ser implantada na área interna intramuros, junto à divisa da via pública externa uma via de circulação interna de veículos.

CAPÍTULO VI MORADIAS ECONÔMICAS E DE INTERESSE SOCIAL

Art. 115 A edificação destinada aos empreendimentos habitacionais de interesse social, quando executada sob a titularidade de pessoa jurídica de direito público do Município, do Estado de São Paulo e da União Federal, ainda que transferida posteriormente a terceiros, fica considerada regular na situação existente em 31 de julho de 2014, data de publicação da Lei nº 16.050/14, sendo de inteira responsabilidade do ente público executor o atendimento às normas de estabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade, até a formalização da transferência de titularidade.

Art. 116 Por ocasião da solicitação do Alvará de Construção a imóveis de uso de atividades econômicas em loteamentos populares de iniciativa pública destinados anteriormente à EMCOP para uso residencial, o Alvará somente pode ser concedido desde que o imóvel esteja registrado no nome do interessado junto ao O.R.I. e o uso pretendido se enquadre na Zona em que o imóvel se localiza.

CAPÍTULO VII PRÉDIOS PARALISADOS

Art. 117 Os proprietários de obras com Alvará de Construção e que estejam paralisadas há mais de 5 (cinco) anos têm o prazo improrrogável de 6 (seis) meses a contar da constatação da paralisação para reiniciar a construção.

Art. 118 Decorrido o prazo previsto no “caput” do artigo anterior e não sendo reiniciada a obra, os infratores estão sujeitos às seguintes autuações:

I – Notificação do proprietário;

II – Decorridos 30 (trinta) dias da notificação e não sendo reiniciada a obra, aplicação de multas, conforme Anexo 04; e

III – Faz-se a cassação definitiva do Alvará de Construção após 30 (trinta) dias da aplicação da multa e inicia-se a aplicação da multa anual correspondente à área de construção, conforme Anexo 04.

Art. 119 Reiniciada a construção e havendo nova paralisação, o Alvará deve ser cassado, sem prejuízo de providências cabíveis por parte do órgão competente do Município.

Art. 120 A construção, ainda que paralisada, deve ser fechada por tapumes e manter-se limpa, não trazendo prejuízos aos moradores do seu entorno, sob pena de multas, conforme Anexo 04, se constatada a falta de manutenção.

Art. 121 Em casos de obra objeto de ação judicial, o responsável pelo imóvel juridicamente comprovado deve informar à municipalidade o motivo pelo qual a construção está parada, bem como documentos que comprovem o fato, não sendo isento de multas caso o poder público verificar irregularidades.

CAPÍTULO VIII TEMPLOS RELIGIOSOS, ESCOLAS, CINEMAS, TEATROS E AUDITÓRIOS

Art. 122 O projeto de templos religiosos, escolas, cinemas, teatros e auditórios devem seguir as orientações normativas do Código Sanitário do Estado de São Paulo, do Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo – onde o COE e a presente publicação forem isentos – e da Norma Brasileira de Acessibilidade em vigência.

Art. 123 Por ocasião do pedido de instalação de atividade de organização religiosa, templos, igrejas e outros usos institucionais que alterem a rotina do bairro no qual objetiva-se sua instalação, deve ser apresentado parecer técnico da SMTTS, SMAURB e SEMFAZ, através de suas Inspetorias Fiscais, para posterior análise do CPDDS, exceto em imóveis localizados em Zona 06 ou Zona 11, por caracterizarem-se, estas Zonas, como predominantemente de atividades econômicas.

CAPÍTULO IX POSTOS DE COMBUSTÍVEL

Art. 124 Todas as edificações no Município devem ser construídas de acordo com as especificações de prevenção e combate a incêndios do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Parágrafo único. A edificação que, por sua natureza, implique em medidas de segurança contra incêndios deve, além de seguir tais especificações, ter seus projetos aprovados pelo Corpo de Bombeiros. Tal condição aplica-se, portanto, aos postos de combustível.

Art. 125 Para expedição do Habite-se, ao final da construção, ou reforma de posto de combustível, deve ser apresentado AVCB ou outro documento de aprovação do Corpo de Bombeiros, a ser revalidado periodicamente, conforme exigências do referido órgão.

Art. 126 A todo projeto e execução de postos de combustíveis faz-se obrigatório atendimento das leis ambientais de âmbito federal, estadual e municipal, sendo sua solicitação sujeita a análise e aprovação da SMAURB.

Art. 127 Fica proibida a instalação de postos de combustível a uma distância inferior que 500,00m (quinhentos metros) dos limites das Represas Municipais.

Art. 128 Além da atividade principal de comercialização de combustíveis e lubrificantes, são permitidas, nos postos de abastecimento de veículos, apenas atividades que não sejam incompatíveis com a principal, conforme níveis nos quais se classificam.

Parágrafo único. Quando da existência de lanchonete em postos de combustíveis, esta deve respeitar a área mínima de 20,00m² (vinte metros quadrados).

Art. 129 Com relação aos locais de entrada e saída de veículos, os postos de abastecimento de combustível devem apresentar:

I – Identificação física do local, com rebaixamento da guia – meio-fio – da calçada, deixando uma rampa com declividade suficiente à livre circulação de pedestres e/ou portadores de deficiência;

II – Aplicação “zebrada” nas quinas do rebaixamento, nas cores preta e amarela; e

III – Sinalização vertical e horizontal.

Parágrafo único. Postos de abastecimento localizados em vias rurais devem estar em conformidade com as normas de acesso elaboradas pelo órgão executivo rodoviário ou entidade de trânsito com circulação sobre a via.

Art. 130 Os postos de abastecimento de combustível instalados em esquinas de vias urbanas devem manter a calçada inalterada até a uma distância mínima de 5,00m (cinco metros) para cada lado, contados a partir do vértice do encontro das vias.

Art. 131 Nos limites do terreno que contém um posto de gasolina, exceto no alinhamento com a via pública, obrigatoriamente deve ser construída vedação de alvenaria – muro – com mínimo de 2,00m (dois metros) de altura.

Art. 132 O piso das áreas de acesso, circulação, abastecimento e serviços deve ser impermeável, antiderrapante, resistente ao desgaste e aos solventes, apresentando declividade mínima de 1% (um por cento).

Art. 133 Para captação das águas superficiais devem ser instaladas grelhas em toda a extensão da testada do terreno, não sendo permitido seu lançamento diretamente na rede de águas pluviais, bem como os efluentes líquidos produzidos pelas atividades desempenhadas no local. O lançamento de tais águas e efluentes deve ser em rede pública de esgoto sanitário, após prévio tratamento físico-químico.

Art. 134 O proprietário de postos ou pessoas jurídicas a qualquer título devem executar caixas de retenção de óleos e graxas que atendam as normas da ABNT e legislações em vigência, para o despejo de água servida antes de serem lançadas à rede pública

Parágrafo único. Não se faz permitida a troca de óleo lubrificante em edificações residenciais, bem como todo e qualquer lançamento de óleo usado em redes e galerias de água pluvial ou esgoto doméstico, seja por pessoa física ou jurídica.

Art. 135 Com relação às dimensões construtivas estabelecidas à construção de postos de combustível, tem-se:

I – Frente mínima de 30,00m (trinta metros) e área de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

II – Recuo frontal mínimo= 5,00m (cinco metros) das bombas até os pilares;

III – Recuo mínimo das divisas= 2,00m (dois metros), exceto em divisa com logradouros públicos, onde deve apresentar recuo estipulado à Zona na qual se encontram; e

IV – Taxa de Ocupação máxima= 80% (oitenta por cento), desde que a estrutura seja executada com pé-direito mínimo de 5,00m (cinco metros), sem fechamentos laterais, com cobertura leve, destinada a abrigar bombas e veículos.

Art. 136 Lojas de conveniência podem encostar-se à divisa do lote desde que esta não conste como logradouro e os usos permitidos devem ser analisados pelo Alvará de Funcionamento.

Art. 137 Com relação à disposição dos equipamentos nos postos de combustível ou prédios prestadores de serviço similar, os equipamentos cadastrados devem ser instalados conforme normas técnicas aplicáveis, garantindo a segurança e integridade do entorno, através de proteção adequada contra vazamentos, incêndios, emanação de gases e vapores nocivos, odores ou temperaturas extremas, bem como guardar as distâncias mínimas abaixo indicadas:

I – Tanques enterrados com afastamento mínimo – estipulado pela Zona na qual se encontra – dos logradouros, divisas do lote e edificações, bem como de 1,00m (um metro) entre si;

II – Tanques aéreos com afastamento mínimo de 3,00m (três metros) dos logradouros, das divisas do lote e entre si;

III – Bombas de abastecimento de líquidos, dispênses de abastecimento de gás e filtros de diesel com afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) dos logradouros e de 2,00m (dois metros) das divisas do lote e das edificações;

IV – Elevadores para troca de óleo e equipamentos de lavagem dos veículos, quando descobertos, com afastamento mínimo de 3,00m (três metros) dos logradouros e das divisas do lote; e

V – Terminações dos respiros com afastamento mínimo de 3,00m (três metros) das divisas do lote.

Art. 138 Os equipamentos já aprovados, cujas distâncias não atendam ao disposto nesta publicação, podem ser substituídos por outros mais modernos, nos mesmos locais em que foram aprovados.

Art. 139 Para liberação do Alvará de Construção, deve ser apresentada Certidão de Inexigibilidade do CINDACTA e, no ato de solicitação do Alvará de Funcionamento, a liberação da CETESB.

Art. 140 A qualquer tempo, técnicos da CETESB, da Engenharia Sanitária e do Corpo de Bombeiros podem fiscalizar e vistoriar obras em andamento, edificações concluídas e mesmo aquelas com Habite-se expedido, quando assim julgarem necessário.

Art. 141 A aprovação da utilização de contêineres em atividades edilícias, por determinação da presente publicação, só pode existir quando destinada a atividades econômicas, não sendo permitida, portanto, a Zonas estritamente residenciais ou condomínios residenciais.

Parágrafo único. Não se faz permitida a utilização de contêineres com fins residenciais, sendo o não cumprimento desta proibição motivo de punição em 50 UFMs (cinquenta Unidades Fiscais do Município), a ser enquadrado com pena de reincidência.

Art. 142 A área referente à construção deve ser objeto de Alvará de Construção ou Regularização, podendo ser expedido Habite-se e, ainda, ser averbada em escritura.

Art. 143 Vista sua finalidade voltada ao uso de atividades econômicas, o contêiner e o local no qual está edificado devem atender as condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme disposições da NBR 9.050/15 e do Decreto Federal nº 5.296/04, ou legislação vigente que vier a substituí-los.

Art. 144 Com relação à responsabilidade técnica e comprovação documental, é obrigatória certificação que comprove a procedência, origem, do contêiner, para que se evite a utilização de materiais contaminados. A empresa fornecedora do contêiner deve apresentar ART ou RRT sobre o produto, bem como Laudo Técnico, respondendo solidariamente com o proprietário da obra.

Art. 145 A apresentação de ART ou RRT de projeto estrutural para tal edificação é exigida, independentemente da área construída.

Art. 146 Não é permitido, a técnicos em edificações, se responsabilizar tecnicamente por contêineres com áreas superiores a 80,00m² (oitenta metros quadrados), assim como não deve ser permitido acréscimos em tais áreas.

Art. 147 As diretrizes construtivas para tal sistema de edificação são determinadas, ainda, pela Zona na qual o lote a receber o contêiner está inserido, conforme a presente LZUOS, o Código de Obras e Edificações vigente e o Código Sanitário do Estado de São Paulo.

Art. 148 Deve, a construção de tal sistema de edificação, adequar-se às diretrizes ambientais, atendendo as exigências de um estabelecimento convencional tais como caixa de gordura, chaminés, grelhas, filtros, dentre outras.

Art. 149 Não é permitido som ambiente, exceto quando houver adequação acústica, devendo ser apresentado projeto aprovado pela SMAURB.

Art. 150 A permeabilidade do terreno no qual o contêiner é locado deve ser preservada, sendo, ao lote com área permeável equivalente ou superior a 100,00m²_constante em loteamento sem sistema de retenção de águas pluviais próprio, obrigatória a execução de dispositivo de retenção individual, assim como exposto no COE municipal.

Art. 151 É necessário, no contêiner, pintura externa ou qualquer outro elemento construtivo que favoreça o conforto físico e visual do local, sem prejudicar seu entorno.

Art. 152 Com relação à publicidade, deve, o contêiner, respeitar as exigências da legislação vigente.

Art. 153 Quando houver aglomerações de contêiner, deve ser observado o impacto de vizinhança, salubridade e segurança causado, bem como deve, a SEMTRAN, opinar sobre as referidas condições.

Art. 154 Se houver necessidade, de acordo com a atividade específica de cada estabelecimento, deve ser apresentado projeto de renovação de ar, com ART ou RRT do responsável técnico, atestando que uma possível deficiência de pé-direito não venha causar danos à saúde dos usuários e funcionários, além de declaração constando estar, o projeto, de acordo com as normas vigentes.

Art. 155 É exigida a apresentação de projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros a áreas construídas superiores a 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) para expedição do Alvará e apresentação de AVCB independente da área quando da expedição do Habite-se, bem como do Alvará de Funcionamento.

CAPÍTULO XI EDIFICAÇÕES EM MADEIRA

Art. 156 As edificações em madeira ficam condicionadas aos seguintes parâmetros:

I – Máximo de 2 (dois) andares;

II – Altura máxima de 8,00m (oito metros);

III – Afastamento mínimo de 3,00m (três metros) de qualquer ponto das divisas ou outra edificação; e

IV – Afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) de outra edificação de madeira.

CAPÍTULO XII HOTÉIS

Art. 157 A concepção e a implementação dos projetos arquitetônicos de hotéis, pousadas e estruturas similares devem atender as normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como legislação específica.

Art. 158 As áreas comuns de hotéis e similares, ou seja, todas as áreas de livre acesso aos hóspedes – incluídos, dentre outros, garagem, estacionamento, calçadas, recepção, área de acesso a computadores, escadas, rampas, elevadores, áreas de circulação, restaurantes, áreas de lazer, salas de ginástica, salas de convenções, spa, piscinas, saunas, salões de cabeleireiro, lojas e demais espaços destinados à locação localizados no complexo hoteleiro – devem observar as normas aplicáveis às

edificações de uso coletivo previstas no Decreto n.º 5.296/04 – ou legislação vigente que vier a substituí-lo – e as normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

§ 1º Observado o disposto no “caput” deste artigo, os estabelecimentos devem disponibilizar, no mínimo:
I – 5% (cinco por cento) dos dormitórios, respeitado o mínimo de 1 (um), com as características construtivas e os recursos de acessibilidade estabelecidos em legislação e normas pertinentes; e
II – As ajudas técnicas e os recursos de acessibilidade para noventa e cinco por cento dos demais dormitórios.

§ 2º Os dormitórios a que se refere o inciso I do §1º não podem estar isolados dos demais e devem estar distribuídos por todos os níveis de serviços e localizados em rota acessível.

Art. 159 Os estabelecimentos existentes, construídos, ampliados, reformados ou com projeto arquitetônico protocolado nos órgãos competentes entre 30 de junho de 2.004 e 2 de janeiro de 2.018, atendem ao percentual mínimo de 10% (dez por cento) de dormitórios acessíveis.

CAPÍTULO XIII MOTÉIS

Art. 160 Fica autorizada a implantação de motéis nos imóveis com frente para rodovias (estadual e federal), em áreas que não constituem loteamentos regularmente aprovados, com distância mínima de 400m (quatrocentos metros) entre eles e dos loteamentos regularizados existentes, desde que deferidos pela Secretaria Municipal de Trânsito, Transportes e Segurança-SMTTS e pelo Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável – CPDDS .

Art. 161 Os motéis existentes até a data da presente publicação, através de seus proprietários, podem ser regularizados após análise do CPDDS, com parecer da Vigilância Sanitária e do Corpo de Bombeiros.

CAPÍTULO XIV INDÚSTRIAS

Art. 162 Em se tratando de estabelecimento industrial, sua aprovação edilícia fica sujeita à manifestação da CETESB, no que lhe compete, quando a Secretaria Municipal responsável pela análise e expedição de Alvará e Habite-se julgar necessário.

Art. 163 Fica proibida a instalação de Usinas e Destilarias nas Zonas Agrícola e Rural do Município.

Parágrafo único. A proibição prevista neste artigo estende-se aos engenhos com produção superior a 1.000l (mil litros) por dia.

Art. 164 Fica proibido o uso do solo do Município para disposição final de vinhoto e águas residuárias, provenientes de indústrias ou firmas instaladas em outro Município, bem como fica proibido o lançamento, direto ou indireto, em corpos de água destes resíduos.

CAPÍTULO XV ESTRUTURAS DE REDE DE TELECOMUNICAÇÕES

Art. 165 O licenciamento para construção e instalação de infraestrutura de rede de telecomunicações - Estação Transmissora de Radiocomunicação (ETR) e Infraestrutura de Suporte (IST) – na área urbana do Município de São José do Rio Preto, deve ser orientado pela Lei Municipal n.º 13.062, de 13 de dezembro de 2018.

TÍTULO VI DAS CONSTRUÇÕES ANTERIORES À PRESENTE PUBLICAÇÃO

Art. 166 São abordadas de maneira distinta, as edificações existentes anteriores à publicação desta LZUOS, de acordo com as características que se encontram em desacordo às diretrizes aqui definidas.

Art. 167 Nas edificações existentes anteriores à publicação da presente LZUOS, bem como do COE, e que se encontram em desacordo com as posturas neles estabelecidas quanto à Taxa de Ocupação, Índice de Aproveitamento, recuos obrigatórios e altura máxima, não são permitidas reformas ou acréscimos que agravem as irregularidades.

Parágrafo único. As edificações mencionadas no “caput” deste artigo e que possuam o Boletim de Informação Cadastral – datado de 2.003 ou ano anterior – comprovando a construção irregular podem ser regularizadas desde que obedeçam ao Código Sanitário Estadual quanto à iluminação e ventilação.

Art. 168 Às edificações mencionadas no artigo anterior, são permitidas, apenas, as seguintes reformas e acréscimos:

I – Reformas que apresentem melhoria das condições de higiene e segurança, desde que o acréscimo não seja superior a 20,00m² (vinte metros quadrados);

II – Reformas de fachadas somente no que diz respeito à mudança ou melhoramentos de revestimento e pintura; e

III – Alterações estruturais da edificação que visem modificar o uso das mesmas de inadequadas que eram para os permitidos na Zona.

§ 1º Pode ser permitida a transferência ou substituição do Alvará de Funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial desde que a Licença de Construção do imóvel tenha sido liberada para aquele fim, anteriormente à vigência da presente Lei, desde que atenda o disposto na letra a do “caput” deste artigo.

§ 2º Quando se trata de estabelecimento industrial, para liberação do Habite-se, deve ser apresentado licenciamento da CETESB.

Parágrafo único. Para cumprimento do estabelecido no “caput” deste artigo, deve ser apresentado projeto urbanístico, contemplando fachadas e detalhamentos, da situação atual e pretendida, que confirmem a melhoria urbanística do local.

Art. 169 Caso a área de luz seja menor que o estipulado pelo Código Sanitário do Estado de São Paulo e estejam voltados para os vizinhos, devem os mesmos concordar com essa abertura.

§ 1º A mesma concordância exposta no “caput” deste artigo se aplica às janelas ou vitrões voltados para os imóveis vizinhos, com recuo inferior ao estabelecido para o caso.

§ 2º Não se faz permitida, em nenhuma situação, área de luz inferior a 3,00m² (três metros quadrados).

Art. 170 Com relação ao uso da edificação, os prédios existentes, no caso de mudança da natureza das atividades para que foram construídos devem ser submetidos à nova aprovação do Corpo de Bombeiros.

Art. 171 A empreendimentos e loteamentos com diretrizes em vigência na data da presente publicação, prevalece a Zona constante nas diretrizes emitidas.

TÍTULO VII

DOS CASOS OMISSOS À PRESENTE PUBLICAÇÃO

Art. 172 Nos casos ou situações em que a presente Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras e Edificações do Município de São José do Rio Preto – publicado concomitantemente a esta – forem omissos, devem, os imóveis e construções, enquadrarem-se às exigências do Código Sanitário do Estado de São Paulo e do Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo.

Art. 173 Cabe ao CPDDS analisar os casos omissos, bem como os usos permissíveis que, através de resoluções apoiadas por maioria simples, devem incorporar regulamentações complementares à presente Lei, sempre dentro das diretrizes do Plano Diretor.

Parágrafo único. Fica facultada, à Secretaria responsável pelas análises de projetos, o encaminhamento ao CPDDS dos casos que julgar necessária análise mais detalhada.

Art. 174 Os usos não constantes na presente Lei, bem como os usos institucionais, devem atender as condições de localização e funcionamento fixadas pelo Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento e SEMPLAN.

§ 1º Os usos mencionados no “caput” deste artigo são julgados pela Secretaria Municipal competente, no caso de expedição de Alvará de Construção, e pela SEMFAZ, no caso de expedição de Alvará de Funcionamento, pelo critério de similaridade.

§ 2º Nos casos de usos não definidos e para os quais não exista similaridade com os usos existentes nesta Lei, os mesmos são julgados pelo CPDDS.

Art. 175 Ficam revogadas a Lei n.º 1503, de 21 de outubro de 1970; Lei n.º 2824, de 12 de junho de 1981; Lei n.º 4704, de 21 de agosto de 1990; Lei n.º 4845 de 20 de junho de 1991; Lei n.º 5135, de 24 de dezembro de 1992; Lei n.º 5530, de 24 de maio de 1994; Lei n.º 5749 de 30 de janeiro de 1995; Lei n.º 5825, de 22 de maio de 1995; Lei n.º 5826, de 22 de maio de 1995; Lei n.º 5925, de 11 de setembro de 1995; Lei n.º 5934, de 21 de setembro de 1995; Lei n.º 5991, de 23 de outubro de 1995; Lei n.º 6011, de 6 de novembro de 1995; Lei n.º 6143, de 22 de dezembro de 1995; Lei n.º 6145, de 22 de dezembro de 1995; Lei n.º 6161, de 13 de março de 1996; Lei n.º 6289, de 19 de junho de 1996; Lei n.º 6304, de 26 de junho de 1996; Lei n.º 6357, de 10 de julho de 1996; Lei n.º 6428, de 1 de novembro de 1996; Lei n.º 6435, de 6 de novembro de 1996; Lei n.º 6436, de 06 de novembro de 1996; Lei n.º 6438, de 6 de dezembro de 1996; Lei n.º 6440, de 18 de novembro de 1996; Lei n.º 6445, de 22 de novembro de 1996; Lei n.º 6451, de 25 de novembro de 1996; Lei n.º 6454, de 27 de novembro de 1996; Lei n.º 6480, de 9 de dezembro de 1996; Lei n.º 6488, de 11 de dezembro de 1996; Lei n.º 6498, de 17 de dezembro de 1996; Lei n.º 6501, de 19 de dezembro de 1996; Lei n.º 6502, de 23 de dezembro de 1996; Lei n.º 6504, de 23 de dezembro de 1996; Lei n.º 6512, de 26 de dezembro de 1996; Lei n.º 6517, de 26 de dezembro de 1996; Lei n.º 6633, de 16 de junho de 1997; Lei n.º 6634, de 19 de junho de 1997; Lei n.º 6636, de 19 de junho de 1997; Lei n.º 6637, de 19 de junho de 1997; Lei n.º 6703, de 1 de julho de 1997; Lei n.º 6705, de 1 de julho de 1997; Lei n.º 6746, de 17 de julho de 1997; Lei n.º 6869, de 14 de outubro de 1997; Lei n.º 6876, de 31 de outubro de 1997; Lei n.º 6877, de 31 de outubro de 1997; Lei n.º 6883, de 7 de novembro de 1997; Lei n.º 6897, de 19 de novembro de 1997; Lei n.º 6931, de 16 de dezembro de 1997; Lei n.º 6932, de 16 de dezembro de 1997; Lei n.º 7051, de 27 de fevereiro de 1998; Lei n.º 7058, de 13 de março de 1998; Lei n.º 7059, de 13 de março de 1998; Lei n.º 7081, de 8 de abril de 1998; Lei n.º 7082, de 8 de abril de 1998; Lei n.º 7083, de 8 de abril de 1998; Lei n.º 7084, de 8 de abril de 1998; Lei n.º 7139, de 25 de maio de 1998; Lei n.º 7156, de 1 de julho de 1998; Lei n.º 7160, de 2 de julho de 1998; Lei n.º 7163, de 7 de julho de 1998; Lei n.º 7238, de 28 de agosto de 1998; Lei n.º 7248, de 16 de setembro de 1998; Lei n.º 7271, de 7 de outubro de 1998; Lei n.º 7274, de 7 de outubro de 1998; Lei n.º 7276, de 7 de outubro de 1998; Lei n.º 7290 de 22 de outubro de 1998; Lei n.º 7322, de 5 de dezembro de 1998; Lei n.º 7346, de 18 de dezembro de 1998; Lei n.º 7380, de 18 de fevereiro de 1999; Lei n.º 7384, de 24 de fevereiro de 1999; Lei n.º 7385, de 24 de fevereiro de 1999; Lei n.º 7386, de 24 de fevereiro de 1999; Lei n.º 7390, de 3 de março de 1999; Lei n.º 7391, de 10 de março de 1999; Lei n.º 7398, de 10 de março de 1999; Lei n.º 7420, de 12 de abril de 1999; Lei n.º 7421, de 12 de abril de 1999; Lei n.º 7448, de 6 de maio de 1999; Lei n.º 7458, de 11 de maio de 1999; Lei n.º 7459, de 11 de maio de 1999; Lei n.º 7468, de 25 de maio de 1999; Lei n.º 7471, de 9 de junho de 1999; Lei n.º 7485, de 23 de

junho de 1999; Lei n.º 7488, de 29 de junho de 1999; Lei n.º 7490, de 29 de junho de 1999; Lei n.º 7503, de 7 de julho de 1999; Lei n.º 7539, de 26 de agosto de 1999; Lei n.º 7565, de 13 de setembro de 1999; Lei n.º 7641, de 1 de outubro de 1999; Lei n.º 7645, de 1 de outubro de 1999; Lei n.º 7646, de 1 de outubro de 1999; Lei n.º 7712, de 4 de novembro de 1999; Lei n.º 7755, de 26 de novembro de 1999; Lei n.º 7756, de 30 de novembro de 1999; Lei n.º 7757, de 30 de novembro de 1999; Lei n.º 7758, de 30 de novembro de 1999; Lei n.º 7760, de 30 de novembro de 1999; Lei n.º 7761, de 30 de novembro de 1999; Lei n.º 7767, de 3 de dezembro de 1999; Lei n.º 7768, de 3 de dezembro de 1999; Lei n.º 7769, de 3 de dezembro de 1999; Lei n.º 7801, de 21 de dezembro de 1999; Lei n.º 7842, de 6 de janeiro de 2000; Lei n.º 7845, de 15 de fevereiro de 2000; Lei n.º 7850, de 18 de fevereiro de 2000; Lei n.º 7851, de 23 de fevereiro de 2000; Lei n.º 7852, de 23 de fevereiro de 2000; Lei n.º 7853, de 23 de fevereiro de 2000; Lei n.º 7855, de 25 de fevereiro de 2000; Lei n.º 7857, de 28 de fevereiro de 2000; Lei n.º 7862, de 3 de março de 2000; Lei n.º 7872, de 17 de março de 2000; Lei n.º 7873, de 13 de março de 2000; Lei n.º 7916, de 12 de maio de 2000; Lei n.º 7927, de 19 de maio de 2000; Lei n.º 7960, de 30 de maio de 2000; Lei n.º 7997, de 26 de março de 2000; Lei n.º 7998, de 26 de junho de 2000; Lei n.º 8018, de 30 de junho de 2000; Lei n.º 8019, de 30 de junho de 2000; Lei n.º 8020, de 30 de junho de 2000; Lei n.º 8030, de 12 de julho de 2000; Lei n.º 8045, de 24 de agosto de 2000; Lei n.º 8048, de 25 de agosto de 2000; Lei n.º 8051, de 25 de agosto de 2000; Lei n.º 8058, de 11 de setembro de 2000; Lei n.º 8059, de 11 de setembro de 2000; Lei n.º 8060, de 11 de setembro de 2000; Lei n.º 8079, de 15 de setembro de 2000; Lei n.º 8155, de 9 de outubro de 2000; Lei n.º 8159, de 10 de outubro de 2000; Lei n.º 8162, de 16 de outubro de 2000; Lei n.º 8179, de 27 de outubro de 2000; Lei n.º 8181, de 6 de novembro de 2000; Lei n.º 8182, de 6 de novembro de 2000; Lei n.º 8191, de 13 de novembro de 2000; Lei n.º 8192, de 20 de novembro de 2000; Lei n.º 8199, de 27 de novembro de 2000; Lei n.º 8200, de 27 de novembro de 2000; Lei n.º 8201, de 27 de novembro de 2000; Lei n.º 8202, de 27 de novembro de 2000; Lei n.º 8203, de 27 de novembro de 2000; Lei n.º 8204, de 27 de novembro de 2000; Lei n.º 8205, de 27 de novembro de 2000; Lei n.º 8206, de 27 de novembro de 2000; Lei n.º 8207, de 27 de novembro de 2000; Lei n.º 8210, de 28 de novembro de 2000; Lei n.º 8218, de 30 de novembro de 2000; Lei n.º 8247, de 11 de dezembro de 2000; Lei n.º 8249, de 18 de dezembro de 2000; Lei n.º 8260, de 18 de dezembro de 2000; Lei n.º 8261, de 18 de dezembro de 2000; Lei n.º 8290, de 26 de dezembro de 2000; Lei n.º 8291, de 26 de dezembro de 2000; Lei n.º 8292, de 26 de dezembro de 2000; Lei n.º 8293, de 26 de dezembro de 2000; Lei n.º 8309, de 27 de dezembro de 2000; Lei n.º 8310, de 27 de dezembro de 2000; Lei n.º 8311, de 27 de dezembro de 2000; Lei n.º 8424, de 5 de setembro de 2001; Lei n.º 8441, de 9 de outubro de 2001; Lei n.º 8457, de 19 de outubro de 2001; Lei n.º 8478, de 13 de novembro de 2001; Lei n.º 8480, de 13 de novembro de 2001; Lei n.º 8490, de 20 de novembro de 2001; Lei n.º 8500, de 28 de novembro de 2001; Lei n.º 8523, de 15 de dezembro de 2001; Lei n.º 8525, de 12 de dezembro de 2001; Lei n.º 8526, de 12 de dezembro de 2001; Lei n.º 8543, de 19 de dezembro de 2001; Lei n.º 8547, de 26 de dezembro de 2001; Lei n.º 8556, de 7 de janeiro de 2002; Lei n.º 8577, de 8 de março de 2002; Lei n.º 8590, de 25 de março de 2002; Lei n.º 8600, de 12 de abril de 2002; Lei n.º 8607, de 19 de abril de 2002; Lei n.º 8617, de 28 de abril de 2002; Lei n.º 8625, de 13 de maio de 2002; Lei n.º 8680, de 15 de julho de 2002; Lei n.º 8702, de 23 de julho de 2002; Lei n.º 8718, de 23 de agosto de 2002; Lei n.º 8721, de 23 de agosto de 2002; Lei n.º 8739, de 30 de setembro de 2002; Lei n.º 8749, de 11 de outubro de 2002; Lei n.º 8814, de 11 de dezembro de 2002; Lei n.º 8827, de 19 de dezembro de 2002; Lei n.º 8836, de 20 de dezembro de 2002; Lei n.º 8867, de 28 de fevereiro de 2003; Lei n.º 8895, de 4 de abril de 2003; Lei n.º 8974, de 30 de junho de 2003; Lei n.º 8990, de 16 de julho de 2003; Lei n.º 8998, de 16 de julho de 2003; Lei n.º 9180, de 5 de janeiro de 2004; Lei n.º 9183, de 5 de janeiro de 2004; Lei n.º 9281, de 15 de junho de 2004; Lei n.º 9293, de 8 de julho de 2004; Lei n.º 9329, de 14 de setembro de 2004; Lei n.º 9342, de 15 de outubro de 2004; Lei n.º 9344, de 22 de outubro de 2004; Lei n.º 9354, de 1 de dezembro de 2004; Lei n.º 9356, de 7 de dezembro de 2004; Lei n.º 9366, de 14 de dezembro de 2004; Lei n.º 9367, de 14 de dezembro de 2004; Lei n.º 9368, de 14 de dezembro de 2004; Lei n.º 9643, de 5 de junho de 2006; Lei n.º 9649, de 12 de junho de 2006;

Lei n.º 9652, de 14 de junho de 2006; Lei n.º 9655, de 20 de junho de 2006; Lei n.º 9697, de 19 de setembro de 2006; Lei n.º 9699, de 20 de setembro de 2006; Lei n.º 9702, de 20 de setembro de 2006; Lei n.º 9706, de 26 de setembro de 2006; o art. 2º da Lei n.º 9723, de 16 de novembro de 2006; Lei n.º 9805, de 27 de dezembro de 2006; Lei n.º 9811, de 5 de janeiro de 2007; Lei n.º 9966, de 8 de outubro de 2007; Lei n.º 9980, de 5 de novembro de 2007; Lei n.º 10016, de 12 de dezembro de 2007; Lei n.º 10035, de 9 de janeiro de 2008; Lei n.º 10235, de 21 de outubro de 2008; Lei n.º 10236, de 23 de outubro de 2008; Lei n.º 10448, de 28 de setembro de 2009; Lei n.º 10506, de 19 de novembro de 2009; Lei n.º 10586, de 26 de março de 2010; Lei n.º 10707, de 3 de agosto de 2010; Lei n.º 10878, de 3 de janeiro de 2011; Lei n.º 10880, de 5 de janeiro de 2011; Lei n.º 10981, de 5 de outubro de 2011; Lei n.º 11158, de 30 de março de 2012; Lei n.º 11205, de 30 de maio de 2012; Lei n.º 11257, de 20 de setembro de 2012; Lei n.º 11258, de 20 de setembro de 2012; Lei n.º 11269, de 30 de outubro de 2012; Lei n.º 11278, de 11 de dezembro de 2012; Lei n.º 11279, de 11 de dezembro de 2012; Lei n.º 11281, de 12 de dezembro de 2012; Lei n.º 11540, de 2 de julho de 2014; Lei n.º 11553, de 6 de agosto de 2014; Lei n.º 11676, de 16 de dezembro de 2014; Lei n.º 11735, de 17 de abril de 2015; e Lei n.º 11913, de 28 de março de 2016.

Art. 176 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, 14 de janeiro de 2021.

PREFEITO EDINHO ARAÚJO

Registrada no Livro de Leis e, em seguida publicada por afixação na mesma data e local de costume e, pela Imprensa Local.

ANEXO 02

Zona	Usos		Lote		Índice de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima	Altura Máxima	Construção			
			Dimensões Mínimas					Recuos Mínimos			
	Permitidos	Permissíveis	Testada	Área				Frontal	Lateral	de Fundo	
Exclusivamente Residencial	01	<ul style="list-style-type: none"> ● residencial: em habitação unifamiliar isolada 	<ul style="list-style-type: none"> ● residencial: em loteamento fechado ou condomínios ● institucional 	15,00m	450,00m ²	1	60%	7,50m	6,00m	1,50m edificação térrea com aberturas à divisa do lote, desde que a soma dos recuos de ambas as laterais seja equivalente ou superior a 4,00m * ----- 2,00m edificação com dois pavimentos e com aberturas à divisa do lote ----- 2,00m edificação em divisa com a via pública	0,00m edificação térrea sem aberturas à divisa do lote ----- 1,50m edificação térrea com aberturas à divisa do lote ----- 2,00m edificação com dois pavimentos e com aberturas à divisa do lote ----- recuo da zona edificação em divisa com a via pública
				Exceções:		* em caso de garagem, esta pode avançar até 6,00m (seis metros) de profundidade no recuo lateral, exceto em vias públicas.			Obs.: em lotes com testada inferior a 15,00m e área inferior a 450,00m ² , os recuos mínimos de frente e lateral podem ser estabelecidos conforme valores determinados à Zona 02.		
Predominantemente Residencial	02	<ul style="list-style-type: none"> ● residencial: em habitação unifamiliar isolada ● atividades econômicas: em edificação térrea ou edificação com dois pavimentos, conforme Níveis do Anexo 05 	<ul style="list-style-type: none"> ● residencial: em loteamento fechado ou condomínios ● institucional 	12,00m	360,00m ²	1	60%	7,50m	4,00m	0,00m edificação térrea sem aberturas à divisa do lote ----- 1,50m edificação térrea com aberturas à divisa do lote ----- 2,00m edificação com dois pavimentos e com aberturas à divisa do lote ----- 2,00m edificação em divisa com a via pública	0,00m edificação térrea sem aberturas à divisa do lote ----- 1,50m edificação térrea com aberturas à divisa do lote ----- 2,00m edificação com dois pavimentos e com aberturas à divisa do lote ----- recuo da zona edificação em divisa com a via pública

Zona	Usos		Lote		Índice de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima	Altura Máxima	Construção			
			Dimensões Mínimas					Recuos Mínimos			
	Permitidos	Permissíveis	Testada	Área				Frontal	Lateral	de Fundo	
Uso Misto de Baixa Densidade	03	<ul style="list-style-type: none"> residencial: em habitação unifamiliar isolada ou duas habitações unifamiliares superpostas ou geminadas (conforme condições do capítulo desta Zona) atividades econômicas: em edificação térrea, edificação com dois pavimentos ou conjuntos comerciais, conforme Níveis do Anexo 05 	<ul style="list-style-type: none"> residencial: em loteamento fechado, condomínios ou conjunto habitacional, tanto justaposto quanto superposto atividades econômicas: em condomínios institucional 	10,00m	200,00m ²	2	60%	7,50m	3,00m	0,00m edificação térrea sem aberturas à divisa do lote	0,00m edificação térrea sem aberturas à divisa do lote
										1,50m edificação térrea com aberturas à divisa do lote	1,50m edificação térrea com aberturas à divisa do lote
Uso Misto de Média Densidade	04	<ul style="list-style-type: none"> residencial: em habitação unifamiliar isolada ou habitação multifamiliar vertical atividades econômicas: em edificação térrea ou edificação vertical, conforme Níveis do Anexo 05 	<ul style="list-style-type: none"> residencial: em loteamento fechado, condomínios ou conjunto habitacional, tanto justaposto quanto superposto institucional 	10,00m	200,00m ²	2 edificação com até dois pavimentos	60%	7,50m	3,00m	0,00m edificação térrea sem aberturas à divisa do lote	0,00m edificação térrea sem aberturas à divisa do lote
						4 edificação acima de dois pavimentos				50%	conforme CINDACTA e COMAER
										2,00m edificação com dois pavimentos e com aberturas à divisa do lote	2,00m edificação com dois pavimentos e com aberturas à divisa do lote
										2,00m edificação em divisa com a via pública	2,00m edificação em divisa com a via pública
											recuo da zona edificação em divisa com a via pública

Zona	Usos		Lote		Índice de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima	Altura Máxima	Construção		
			Dimensões Mínimas					Frontal	Recuos Mínimos	
			Permitidos	Permissíveis					Testada	Área
Recuperação Urbana	05	<ul style="list-style-type: none"> ● residencial: em habitação unifamiliar isolada ou habitação multifamiliar vertical ● atividades econômicas: em edificação térrea ou edificação vertical, conforme Níveis do Anexo 05 ● misto ● outros: em área de recuperação urbana a ser revitalizada, preservada com diversidade de uso, configurada como zona de qualidade urbana em vias de degradação e que por isso deve ser recuperada, expansão central controlada destinada à expansão do atual centro urbano para áreas próximas, com controle de uso e ocupação do solo 	<ul style="list-style-type: none"> ● residencial: em loteamento fechado, condomínios ou conjunto habitacional, tanto justaposto quanto superposto ● institucional 	10,00m	200,00m²	4	40%	5,00m	0,00m edificação térrea sem aberturas à divisa do lote ----- 1,50m edificação térrea com aberturas à divisa do lote ----- 2,00m edificação com dois pavimentos e com aberturas à divisa do lote ----- 2,00m edificação em divisa com a via pública	0,00m edificação térrea sem aberturas à divisa do lote ----- 1,50m edificação térrea com aberturas à divisa do lote ----- 2,00m edificação com dois pavimentos e com aberturas à divisa do lote ----- recuo da zona edificação em divisa com a via pública
									conforme CINDACTA e COMAER edificação acima de dois pavimentos	3,00m ou (H/6 – 3) de cada lateral edificação acima de dois pavimentos
Taxa de Permeabilidade Mínima:					50% da área de recuo frontal sendo a área drenante localizada em recuo com a via pública, subtraindo-se esta área do cômputo necessário para o dispositivo de retenção de águas pluviais					

Zona	Usos		Lote		Índice de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima	Altura Máxima	Construção		
			Dimensões Mínimas					Frontal	Recuos Mínimos	
	Permitidos	Permissíveis	Testada	Área					Lateral	de Fundo
Predominantemente Comercial	06	<ul style="list-style-type: none"> residencial: em habitação unifamiliar isolada ou habitação multifamiliar vertical atividades econômicas: em edificação térrea ou edificação vertical, conforme Níveis do Anexo 05 	<ul style="list-style-type: none"> industrial: em microindústrias, conforme Níveis do Anexo 05 	12,00m	360,00m ²	4	66%	5,00m	0,00m edificação térrea sem aberturas à divisa do lote ----- 1,50m edificação térrea com aberturas à divisa do lote ----- 2,00m edificação com dois pavimentos e com aberturas à divisa do lote ----- 3,00m edificação em divisa com a via pública	0,00m edificação térrea sem aberturas à divisa do lote ----- 1,50m edificação térrea com aberturas à divisa do lote ----- 2,00m edificação com dois pavimentos e com aberturas à divisa do lote ----- recuo da zona edificação em divisa com a via pública
							50%		conforme CINDACTA e COMAER edificação acima de dois pavimentos ----- 5,00m edificação acima de dois pavimentos em divisa com a via pública	3,00m ou (H/6 – 3) edificação acima de dois pavimentos ----- 5,00m edificação acima de dois pavimentos em divisa com a via pública

Zona	Usos		Lote		Índice de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima	Altura Máxima	Construção			
			Dimensões Mínimas					Recuos Mínimos			
	Permitidos	Permissíveis	Testada	Área				Frontal	Lateral	de Fundo	
Regularização Fundiária	07	<ul style="list-style-type: none"> ● residencial: em habitação unifamiliar isolada ● atividades econômicas: em edificação térrea ou com dois pavimentos, conforme Níveis do Anexo 05 	---	dimensão existente <i>in loco</i>	dimensão existente <i>in loco</i>	1	60% ou área consolidada contida no LEPAC	7,50m	3,00m	<p>0,00m edificação térrea sem aberturas à divisa do lote -----</p> <p>1,50m edificação térrea com aberturas à divisa do lote -----</p> <p>2,00m edificação com dois pavimentos e com aberturas à divisa do lote -----</p> <p>2,00m edificação em divisa com a via pública</p>	<p>0,00m edificação térrea sem aberturas à divisa do lote -----</p> <p>1,50m edificação térrea com aberturas à divisa do lote -----</p> <p>2,00m edificação com dois pavimentos e com aberturas à divisa do lote -----</p> <p>recuo da zona edificação em divisa com a via pública</p>

Zona	Usos		Lote		Índice de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima	Altura Máxima	Construção		
			Dimensões Mínimas					Recuos Mínimos		
	Permitidos	Permissíveis	Testada	Área				Frontal	Lateral	de Fundo
Serviços Gerais	08	<ul style="list-style-type: none"> residencial: em habitação unifamiliar isolada atividades econômicas: em edificação térrea, conforme Níveis do Anexo 05 	<ul style="list-style-type: none"> residencial: em habitação multifamiliar vertical atividades econômicas: em edificação vertical conforme Níveis do Anexo 05 	12,00m	360,00m ²	2	70%	5,00m	0,00m edificação térrea sem aberturas à divisa do lote ----- 1,50m edificação térrea com aberturas à divisa do lote ----- 2,00m edificação com dois pavimentos e com aberturas à divisa do lote ----- 2,00m edificação em divisa com a via pública	0,00m edificação térrea sem aberturas à divisa do lote ----- 1,50m edificação térrea com aberturas à divisa do lote ----- 2,00m edificação com dois pavimentos e com aberturas à divisa do lote ----- recuo da zona edificação em divisa com a via pública
									conforme CINDACTA e COMAER edificação acima de dois pavimentos	3,00m ou (H/6 – 3) edificação acima de dois pavimentos

Zona	Usos		Lote		Construção						
			Dimensões Mínimas		Índice de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima	Altura Máxima	Recuos Mínimos			
	Permitidos	Permissíveis	Testada	Área				Frontal	Lateral	de Fundo	
Interesse Especial	09	---	<ul style="list-style-type: none"> residencial: em edificação a critério do GRAPROURB e do CPDDS atividades econômicas: em edificação a critério do GRAPROURB e do CPDDS 	A critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	A critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	A critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	A critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	A critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	A critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	A critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	
Avenidas, Fundos de Vale e Áreas Especiais	10	<ul style="list-style-type: none"> residencial: em habitação unifamiliar isolada ou habitação multifamiliar vertical atividades econômicas: em edificação térrea ou edificação vertical, conforme Níveis do Anexo 05 	<ul style="list-style-type: none"> atividades econômicas: em edificação ou condomínios a critério do GRAPROURB e do CPDDS, conforme Níveis do Anexo 05 	12,00m	360,00m ²	2	60% edificação com até dois pavimentos	7,5	5,00m	0,00m edificação térrea sem aberturas à divisa do lote	0,00m edificação térrea sem aberturas à divisa do lote
						4	50% edificação acima de dois pavimentos	conforme CINDACTA e COMAER		1,50m edificação térrea com aberturas à divisa do lote	1,50m edificação térrea com aberturas à divisa do lote
				Exceções:		Obs.: para construção de edificações acima de 2 (dois) pavimentos nas Avenidas Anísio Haddad, José Munia, Juscelino Kubitschek de Oliveira, Lino José de Seixas e Philadelpho Gouveia Neto, consultar Capítulo referente à Zona 10.					
Taxa de Permeabilidade Mínima:		50% da área de recuo frontal sendo a área drenante localizada em recuo com a via pública, subtraindo-se esta área do cômputo necessário para o dispositivo de retenção de águas pluviais									

Zona	Usos	Lote		Índice de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima	Altura Máxima	Construção				
		Dimensões Mínimas					Recuos Mínimos				
		Permitidos	Permissíveis				Testada	Área	Frontal	Lateral	de Fundo
Industrial	11	<ul style="list-style-type: none"> atividades econômicas: em edificações de uso industrial localizadas em Distritos e Minidistritos Industriais, conforme Níveis do Anexo 05 	<ul style="list-style-type: none"> atividades econômicas: em edificações de uso industrial, cuja indústria caracterize impacto incômodo ou nocivo ao meio no qual se insere, conforme Níveis do Anexo 05 	20,00m Distrito Industrial	1000,00m ² Distrito Industrial	2	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	12,00m respeitando o máximo de dois pavimentos e aprovação no CINDACTA	5,00m	3,00m edificação em meio de quadra	3,00m Distrito Industrial
				10,00m Minidistrito Industrial	240,00m ² Minidistrito Industrial					-	3,00m em uma divisa e 2,00m em outra edificação em lote de esquina
Expansão Urbana	12	---	<ul style="list-style-type: none"> residencial: em edificação a critério do GRAPROURB e do CPDDS atividades econômicas: em edificação ou condomínios a critério do GRAPROURB e do CPDDS 	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso
Rural	13	---	<ul style="list-style-type: none"> residencial: em edificação a critério do GRAPROURB e do CPDDS atividades econômicas: em edificação a critério do GRAPROURB e do CPDDS 	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso
Chácaras de Recreio	14	edificação destinada a lazer	<ul style="list-style-type: none"> atividades econômicas: em edificação a critério do GRAPROURB e do CPDDS 	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso	a critério do GRAPROURB e do CPDDS, caso a caso

Observação 1: quando os fundos do lote constituem divisa com via pública, o recuo mínimo deve respeitar o estipulado para a Zona referente à via;
Observação 2: para maior compreensão das Zonas em questão e complementação das informações pertinentes a elas, vide capítulos referentes a cada uma.

ANEXO 03

Bairro	Lote		Construção								Observações
	Dimensões Mínimas		Índice de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Mínima	Taxa de Ocupação Máxima	Altura Máxima	Número Máximo de Pavimentos	Recuos Mínimos			
	Testada	Área						Frontal	Lateral	Fundo	
Distrito Industrial	20,00m	1.000,00m ²	2	30% *	70%	conforme CINDACTA e COMAER *	conforme CINDACTA e COMAER	5,00m	3,00m (lateral direita) esquina: 3,00m em uma lateral e 2,00m em outra	3,00m	permissão para desdobro
											* Taxa de Ocupação mínima conforme Lei n.º 7.765/99
											* altura máxima condicionada à obrigatoriedade de levantamento planialtimétrico deferido com base nas exigências do DAESP e do CINDACTA
Minidistrito Industrial	10,00m	240,00m ²	2	40% *	70%	conforme CINDACTA e COMAER	conforme CINDACTA e COMAER	5,00m	3,00m (lateral direita) esquina: 3,00m em uma lateral e 2,00m em outra	0,00m	* Taxa de Ocupação inferior ao mínimo estabelecido apenas a atividades muito específicas
Parque Tecnológico	20,00m	1.000,00m ²	2	30%	70%	conforme CINDACTA e COMAER *	conforme CINDACTA e COMAER	5,00m	3,00m * (lateral direita) esquina: 3,00m em uma lateral e 2,00m em outra	5,00m	* altura máxima condicionada à obrigatoriedade de levantamento planialtimétrico deferido com base nas exigências do DAESP e do CINDACTA
											* recuo mínimo lateral estabelecido ao lado direito de quem, da via pública, olha para o imóvel
Eco Parque	12,00m	450,00m ²	3	40%	75%	conforme CINDACTA e COMAER *	conforme CINDACTA e COMAER	5,00m	3,00m (lateral direita) esquina: 3,00m em uma lateral e 2,00m em outra	- - -	* altura máxima condicionada à obrigatoriedade de levantamento planialtimétrico deferido com base nas exigências do DAESP e do CINDACTA
Polo Joalheiro	20,00m *	460,00m ²	2	30%	70%	conforme CINDACTA e COMAER *	conforme CINDACTA e COMAER	5,00m	2,00m * esquina: 3,00m em uma lateral e 2,00m em outra		* altura máxima condicionada à obrigatoriedade de levantamento planialtimétrico deferido com base nas exigências do DAESP e do CINDACTA
											* recuo mínimo lateral estabelecido ao lado direito de quem, da via pública, olha para o imóvel

Observação: a infraestrutura do local é de responsabilidade do empreendedor.

ANEXO 04

Área construída	UFM
Até 100,00m²	10 UFMs
De 101,00m² até 200,00m²	20 UFMs
De 201,00m² até 300,00m²	30 UFMs
De 301,00m² até 500,00m²	40 UFMs
Acima de 500,00m²	100 UFMs

Observação: o valor referente à unidade de UFM segue o estipulado, anualmente, pela Secretaria Municipal da Fazenda.