

**ALTERADO PELA LEI 3119/2008**

**ALTERADO PELA LEI 3498/2011**

**AO PÚBLICO:**

Transcrevo abaixo para conhecimento público a seguinte Lei, promulgada pelo Prefeito Municipal da Estância de Campos do Jordão, JOÃO PAULO ISMAEL, em data de hoje;

**LEI Nº 3.049/07 DE 02 DE MAIO DE 2007.**

**Que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.**

De autoria do Executivo Municipal

JOÃO PAULO ISMAEL, Prefeito Municipal da Estância de Campos do Jordão, no uso de suas atribuições legais, sanciona e promulga a seguinte Lei:

**TÍTULO I  
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I  
OBJETIVOS**

Artigo 1º - Esta Lei dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo das áreas do município, de modo a promover o bem estar da comunidade e o aprimoramento da vocação precípua da terra jordanense, que é o TURISMO, utilizando-se dos seguintes parâmetros:

- I. agrupar os usos idênticos ou compatíveis entre si, em locais adequados ao funcionamento de cada um em particular e de todos em conjunto.
- II. impedir a existência de conflitos entre os diversos usos permitidos à utilização racional do solo.

**CAPÍTULO II  
DEFINIÇÕES**

Artigo 2º - Para os efeitos desta Lei, aplicam-se as seguintes definições:

- 1) área bruta: é a área total de um determinado território, inclusive logradouros, áreas verdes e institucionais;
- 2) área coberta de padrão diferente: área coberta de padrão de acabamento substancialmente inferior ou superior ao tipo escolhido entre os padronizados nesta Lei, para avaliação do custo global da construção.
- 3) área coberta padrão: área coberta de padrão de acabamento semelhante ao do tipo escolhido, dentre os padronizados nesta Lei, para avaliação do custo global da construção.
- 4) área coberta real: medida da superfície de quaisquer dependências cobertas, nela incluídas as superfícies das projeções de paredes, de pilares e demais elementos construtivos.
- 5) área construída computável: é a diferença entre a área de construção global e a área construída não computável;
- 6) área construída não computável: é a somatória das áreas edificadas, que não serão consideradas no cálculo do índice de aproveitamento;
- 7) área de construção da unidade autônoma: soma da área de construção privativa e da parcela das áreas de construção de uso comum correspondente à unidade autônoma considerada.
- 8) área de construção de uso comum: soma das áreas cobertas – padrão e das áreas equivalentes de construção situadas fora dos limites de uso exclusivo de cada unidade autônoma, nos diversos pavimentos da edificação.

- 9) área de construção global: soma das áreas de construção de todas as unidades autônomas de edificação;
- 10) área de construção privativa global: soma das áreas de construção privativas de todas as unidades autônomas da edificação.
- 11) área de construção privativa da unidade autônoma: soma das áreas cobertas padrão e das áreas equivalentes de construção, contidas nos limites e uso exclusivo da unidade autônoma considerada.
- 12) área de construção privativa no pavimento: soma das áreas de construção privativas das unidades autônomas situadas no pavimento considerado.
- 13) área descoberta real: medida da superfície de quaisquer dependências descobertas que se destinam a outros fins que não apenas o de simples cobertura (terraços, playground, etc.) incluídas as superfícies das projeções de paredes, de pilares e demais elementos construtivos.
- 14) área do lote ou gleba: é a área que está registrada no Título de Propriedade ou Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis;
- 15) área equivalente de construção: área estimada, fictícia, que, tenha o mesmo valor, que o efetivamente estimado para área real correspondente, descoberta ou coberta de padrão diferente.
  - a) para uma determinada área real coberta, de  $60,00 \text{ m}^2$ , se estima que, em virtude de sensível melhora no padrão de acabamento, o custo unitário efetivo é cerca de 50% maior que o custo unitário básico adotado para as áreas cobertas – padrão do edifício considerado, a área equivalente ( $Se$ ) correspondente é:  $Se = 60 \times 1,50 = 90 \text{ m}^2$ .
  - b) para uma área real descoberta de  $30,00 \text{ m}^2$ , no mesmo edifício, sendo o custo unitário efetivo, em virtude da redução do número e das quantidades de serviços necessários a construí-la, estimado apenas 50% do custo unitário básico, tem-se:  $Se = 30 \times 0,5 = 15 \text{ m}^2$ .
- 16) área real do pavimento: soma das áreas cobertas e descobertas reais de um determinado pavimento.
- 17) área real global: soma das áreas reais de todos os pavimentos da edificação.
- 18) área real privativa da unidade autônoma: soma das áreas cobertas reais, contidas nos limites de uso exclusivo da unidade autônoma considerada.
- 19) área real privativa global: soma das áreas privativas das duas unidades autônomas nos diversos pavimentos da edificação e fora dos limites de uso exclusivo de cada unidade autônoma.
- 20) área real privativa no pavimento: soma das áreas privativas das unidades autônomas situadas no pavimento considerado.
- 21) área total do lote ou gleba: é a soma da área do lote ou gleba com o solo criado;
- 22) área verde: onde há o predomínio de vegetação arbórea nativa;
- 23) ART: Anotação de Responsabilidade Técnica do CONFEA;
- 24) biodiversidade: é o conjunto diversificado e integrado de todas as espécies de seres vivos existentes em determinada região ou época;
- 25) biota: é o conjunto de todos os seres animais e vegetais de uma região;
- 26) caderneta de obras: documento fornecido pela Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Campos do Jordão, onde ficam registradas todas as ocorrências na obra;
- 27) coeficiente de construção da unidade autônoma: quociente da divisão da área de construção de unidade autônoma construída pela área de construção global.
- 28) coeficiente de construção global da unidade autônoma: soma dos coeficientes de construção da unidade autônoma e da área sub-rogada respectiva.
- 29) CONAMA: Conselho Nacional do Meio Ambiente.
- 30) contrapartida financeira: é o valor econômico, correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo, de alteração de uso ou de parâmetros urbanísticos, a ser pago ao Poder Público pelo Proprietário de imóvel;
- 31) CREA-SP: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo;

- 32) cultura: define-se por cultura toda vegetação que não se constituir de mata nativa;
- 33) dependências e instalações de uso comum: conjunto de dependências e instalações da edificação que podem ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades autônomas;
- 34) dependências e instalações de uso privativo: conjunto de dependências e instalações de uma unidade autônoma cuja utilização é reservada aos respectivos titulares de direito.
- 35) EIV: estudo de impacto de vizinhança;
- 36) gabarito de altura máxima de uma edificação: é a distância entre o piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da cobertura, excluídos o ático e a caixa d'água;
- 37) índice de aproveitamento: é o quociente entre a área construída computável de uma edificação e a área total do lote ou gleba podendo ser:
- básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes ou glebas e que não pode ser ultrapassado em todas as zonas, exceto nas ZC1, ZC2 e ZC3;
  - máximo, que não pode ser ultrapassado mesmo na ZC1, ZC2 e ZC3; e;
  - mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;
- 38) mobiliário urbano: é o conjunto de elementos, que podem ocupar o espaço público, destinados a funções urbanísticas de: circulação e transportes; ornamentação da paisagem e ambientação urbana; descanso e lazer; serviços de utilidade pública, comunicação e publicidade; atividade comercial; acessórios à infraestrutura, sendo implantados por agentes públicos ou ente privado autorizado pela municipalidade;
- 39) outorga onerosa: é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do índice de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo índice de aproveitamento máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira;
- 40) pavimento: conjunto de edificações ou dependências de um edifício, cobertas situadas num mesmo nível entre os planos de dois pisos sucessivos ou entre o do último piso e a cobertura;
- 41) pavimento pilotis: é aquele que se localiza na cota permitida para o pavimento térreo e não possui dependências e instalações de uso privativo, excetuando as vagas de garagem;
- 42) pavimento térreo: é aquele, onde deverá estar situado o acesso principal da edificação, segundo os critérios estabelecidos nas cotas do terreno antes de qualquer intervenção humana:
- considerando que o ponto mais alto é aquele ponto que possui a maior cota dentro dos limites do lote, quando a via de acesso está abaixo desta cota, ou que o ponto mais alto é aquele ponto, na via de acesso, que possui a maior cota no trecho da testada do lote, quando o lote está abaixo desta cota;
  - considerando que o ponto mais baixo é aquele ponto que possui a menor cota dentro dos limites do lote, quando a via de acesso está acima desta cota, ou que o ponto mais baixo é aquele ponto, na via de acesso, que possui a menor cota no trecho da testada do lote, quando o lote está acima desta cota;
  - no caso onde a menor distância, medida em planta, entre um dos pontos acima definidos e a projeção da edificação for maior que 15,00 metros, o ponto de maior cota, ou de menor cota, será tomado dentro do perímetro da edificação objeto da análise;
  - a cota do piso do pavimento térreo poderá estar situada entre o ponto mais alto e o ponto mais baixo, conforme acima estabelecido, quando a diferença entre as cotas do ponto mais alto e do mais baixo for inferior a 4,00 metros;
  - a cota do piso do pavimento térreo poderá estar situada entre as cotas + 4,00 metros (mais quatro metros) e - 4,00 metros (menos quatro metros) em relação à cota média entre o ponto mais alto e o ponto mais baixo, conforme acima estabelecido, quando a diferença entre as cotas do ponto mais alto e do mais baixo for superior a 4,00 metros;
  - no caso de mais de uma edificação no mesmo terreno, cada edificação poderá ter seu térreo definido isoladamente desde que o afastamento entre elas esteja dentro das posturas da presente Lei.

- 43) PDE: Plano Diretor estratégico do Município de Campos do Jordão, instituído pela Lei nº 2737/03 de 30 de abril de 2003.
- 44) pé-direito: altura livre de um andar de edifício, medida perpendicular do piso ao teto;
- 45) pilotis: o conjunto das colunas que sustentam uma edificação, deixando área livre para circulação no pavimento térreo.
- 46) PGV: planta geral de valores
- 47) projeto aprovado: conjunto de plantas da edificação aprovado pela autoridade local competente.
- 48) projeto de edificação: conjunto de estudos e desenhos constantes do projeto arquitetônico, estrutural, de instalações, etc., discriminados na NBR 12722.
- 49) projetos padrão: projetos selecionados para representar os diferentes tipos de edificações, que são usualmente objeto de incorporação para construção em condomínio e definidos por suas características principais:
- número de pavimentos, números de dependências por unidade;
  - áreas de construção privativas das unidades autônomas; e
  - padrão de construção.
- 50) pousada: hospedaria ou pensão que não possua serviços de restaurante, servindo apenas café da manhã, onde cada unidade habitacional é composta apenas de um dormitório e um banheiro.
- 51) quintal: parte do terreno, vinculada à unidade residencial de condomínio residencial em plano horizontal, reservada como de utilização exclusiva desta unidade;
- 52) solo criado - é a área virtual de terreno obtida pela outorga onerosa;
- 53) sótão: andar ou compartimento localizado entre o teto do último andar e o telhado do edifício, sendo sua destinação reservada para depósito de objetos diversos ou como habitação;
- 54) subsolo: é o todo pavimento situado em cota inferior ao do pavimento térreo;
- 55) taxa de ocupação: é o quociente entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações, considerando todos os pavimentos, e a área do lote;
- 56) testada principal: é aquela, nos lotes que façam frente para duas ou mais vias, onde se encontra seu acesso principal;
- 57) UH: unidade habitacional de prédio de apartamentos; Hotel; Hotel de Lazer; Flats; Hotel Residência; Apart - Hotel; e Pousada.
- 58) UA: unidade autônoma: parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno, sujeita às limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum da edificação destinada a fins residenciais ou não, assinados por designação especial numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.
- 59) varanda: ou deck é o gradeamento de sacadas ou de janelas rasgadas ao nível do pavimento.

## **TÍTULO II DO ZONEAMENTO DAS ÁREAS**

Artigo 3º - O Município de Campos do Jordão é constituído pelas seguintes áreas:

- I. área urbana
- II. área rural

§ 1º - A zona urbana, as zonas rurais e os núcleos urbanos acima referidos estão identificados no ANEXO 04 desta lei, definida como "Planta de Zoneamento", com as respectivas coordenadas georeferenciadas.

§ 2º - Os condomínios de lotes por unidades autônomas e os loteamentos fechados não poderão ter em suas legislações internas, dispositivos que contrariem o disposto na presente lei, no que tange aos "requisitos urbanísticos" e demais regulamentações, sejam elas municipais, estaduais e

federais, sendo que as mesmas devem ter o intuito de reduzir e/ou restringir, nunca de aumentar ou favorecer.

Artigo 4º - As áreas urbanas e rurais terão sua ocupação medidas através das potencialidades e restrições ditadas também pelos condicionantes geográficos, constantes da TABELA nº 01 integrante desta Lei.

Artigo 5º - A Zona Urbana Consolidada constitui o perímetro onde caberá a aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório.

Na Zona Urbana Consolidada, o Executivo exigirá do proprietário do solo urbano não edificado ou subutilizado, em conformidade com a legislação federal pertinente, a promoção do adequado aproveitamento sob pena de:

- I. Aplicação de IPTU progressivo no tempo;
- II. Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida ativa. São considerados subutilizados os lotes ou glebas com área superior a 250 m<sup>2</sup> sem nenhuma edificação, com as seguintes exceções:
  - I. Imóveis utilizados como suporte para atividades econômicas que não necessitam de edificação para serem exercidas;
  - II. Os imóveis integrantes do sistema de áreas verdes do município;
  - III. Os imóveis localizados nas áreas de preservação ambiental;
  - IV. Os imóveis declarados de interesse para desapropriação e aqueles sujeitos ao exercício de direito de preempção;
  - V. Os imóveis cuja desocupação decorra de problemas jurídicos.

Artigo 6º - É considerada edificação subutilizada aquela que se encontra vazia ou abandonada há mais de cinco anos.

Artigo 7º - O Executivo municipal promoverá a identificação destes imóveis, procedendo à notificação de seus proprietários, que deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de parcelamento ou edificação.

Artigo 8º - Os parcelamentos ou edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

Artigo 9º - Ao imóvel identificado como subutilizado e cujo proprietário comunique a impossibilidade de promover a urbanização ou utilização, a Prefeitura poderá promover consórcio imobiliário.

Artigo 10º - Ao imóvel cujo proprietário, notificado, não tenha atendido a comunicação ou cumprido com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar nos prazos estabelecidos por lei, o Município poderá aplicar IPTU progressivo no tempo, com alíquota majorada, por cinco anos consecutivos.

Artigo 11 - Lei específica baseada no art. 7º da Lei Federal 10.257/2001 estabelecerá a progressividade anual das alíquotas deste imposto.

Artigo 12º - Imóveis sujeitos por lei a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, sobre os quais tenham sido aplicadas por cinco anos consecutivos, alíquotas progressivas do IPTU sem que o respectivo proprietário tenha cumprido as exigências legais, poderão ser objeto de desapropriação por parte do Município, com pagamento em títulos da dívida pública, atendidas as disposições da legislação federal pertinente.

**CAPÍTULO I**  
**ZONEAMENTO DE USOS**  
**SEÇÃO I**  
**ZONEAMENTO DE USOS DA ÁREA URBANA**

Artigo 13 - A área urbana subdivide-se nas seguintes zonas:

ZCI1 Zona de uso predominante de comércio atacadista e indústrias leves - zona para instalação do comércio atacadista e depósitos;

ZCI2 Zona de uso exclusivo para transbordo de lixo e separação de lixo reciclável;

ZCI3 Zona de uso predominante de indústria indústrias leves, de baixo impacto ambiental e de vizinhança;

ZCI4 Zona de uso predominante de indústria de beneficiamento de madeira e movelaria;

ZCI5 Zona de uso exclusivo para garagem de frota de veículos e guarda de animais;

ZCI6 Zona de uso predominante de indústria de baixo impacto ambiental, paisagístico e de vizinhança;

ZC1 Zona de uso predominante de comércio e serviço de alta densidade;

ZC2 Zona de uso predominante de comércio e serviço de média densidade;

ZC3 Zona de uso predominantemente residencial de baixa densidade;

**ZEIS 1 - Zona Residencial de Interesse Social 1 - zona residencial de elevada densidade em consequência do predomínio de lotes pequenos, com objetivo de atender a demanda de habitação popular;**

**ZEIS 2 - Zona Residencial de Interesse Social 2 - zona residencial de elevada densidade em consequência do predomínio de lotes pequenos, com objetivo de atender a demanda de habitação popular.**

ZC4 Zona de uso misto residencial /comercial de alta densidade, vinculada à ZR1;

ZR1 Zona de uso predominantemente residencial de alta densidade;

ZC5 Zona de uso misto residencial /comercial de média densidade, vinculada à ZR2;

ZR2 Zona de uso predominantemente residencial de média densidade;

ZC6 Zona de uso misto residencial /comercial de baixa densidade, vinculada à ZR3;

ZR3 Zona de uso predominantemente residencial de baixa densidade.

ZC7 Zona de uso misto residencial /comercial de baixíssima densidade, vinculada à ZR4 e ZR5;

ZR4 Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade - zona com características de preservação e manutenção da biota, de tranquilidade e sossego;

ZR5 Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade de transição de rural para urbano;

ZPE Zona de preservação especial - destina-se a constituição de um grande parque urbano e público para fins de recreação ativa, passiva e paisagística;

ZRU Zona Rural

§ 1º - Os limites destas zonas estão definidos e discriminados no Anexo nº 04 que é a Planta Oficial 01 e no Anexo nº 02, que descreve o “Perímetro Oficial das Zonas Urbanas e das Zonas Rurais”.

§ 2º - O lote que tenha sua testada principal pertencente a uma via limítrofe entre uma ZC4 e uma ZC3, entre uma ZC3 e uma ZC2 e entre uma ZC2 e uma ZC1, poderá optar pela sua inclusão na ZC3, ZC2 e ZC1, respectivamente ao seu caso, desde que os benefícios aqui concedidos fiquem restritos à faixa de 50,00 metros a contar do eixo da faixa de rolamento da via limítrofe e no caso onde esta faixa não englobar todo o lote a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento e a fração ideal de terreno por unidade residencial deverão manter proporcionalidade dos índices da zona de menor restrição com as áreas dentro da faixa.

§ 3º - O lote que tenha sua testada principal pertencente a uma via limítrofe entre uma ZR4 e uma ZR3, entre uma ZR3 e uma ZR2 e entre uma ZR2 e uma ZR1, poderá optar pela sua inclusão na ZR3, ZR2 e ZR1, respectivamente ao seu caso, desde que os benefícios aqui concedidos fiquem restritos à faixa de 50,00 metros a contar do eixo da faixa de rolamento da via limítrofe e no caso onde esta faixa não englobar todo o lote a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento e a fração ideal de terreno por unidade residencial deverão manter proporcionalidade dos índices da zona de menor restrição com as áreas dentro da faixa.

§ 4º - As indústrias a que se refere esta Lei não podem apresentar atividades nocivas que

prejudiquem a saúde dos habitantes ou cujos resíduos possam poluir o ar e a água e prejudicar o meio ambiente, devendo respeitar os padrões mínimos estabelecidos pela CETESB nestes casos.

§ 5º - As indústrias não podem por em risco a segurança das edificações vizinhas ou dos seus ocupantes.

§ 6º - A ZC4, ZC5, ZC6 e ZC7, quando não delimitadas por alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo, dentro das ZR1, ZR2, ZR3, ZR4 ou ZR5 respectivamente, terão seus limites coincidentes com os da zona em que estiver vinculado, onde podem ter 03 pavimentos somente os prédios de uso comercial, e deverão obedecer todos os índices das ZCs.

§ 7º - Quando uma ZEIS for objeto de regularização fundiária, Lei municipal específica regulamentará os índices e coeficientes mínimos para a área em questão.

§ 8º - Quando ocorrer unificação de lotes objetos de regularização fundiária, deverá ser observada a TABELA 03 desta Lei.

Artigo 14 - Para fins de definição do Zoneamento de uso ficam estabelecidos os usos para cada uma das zonas, o que constam das TABELAS nº 02.01, 02.02, 02.03, 02.04, 02.05, 02.06,

02.07, 02.08, 02.09, 02.10, 02.11, 02.12, 02.13, 02.14, 02.15, 02.16, 02.17, 02.18, 02.19, 02.20 e 02.21 e das Tabelas nº 07.01, 07.02, 07.03, 07.04, 07.05, 07.06, 07.08, 07.09, 07.10 e 07.11 anexas a esta Lei que discriminam os usos por zona e agrupa os tipos de comércio, serviços e instituições.

§ 12 - Os usos já estabelecidos nas zonas, que se tornarem incompatíveis com esta lei, desde que aprovados anteriormente e em situação regular, serão respeitados desde que não agravem sua situação de incompatibilidade.

§ 22 - As edificações, parte das edificações ou terrenos que abrigam usos incompatíveis, não poderão ser ampliados nem sofrer reformas estruturais, salvo para evitar perigo de vida, a integridade física, ou, ao patrimônio de terceiros.

§ 32 - Os alvarás de funcionamento comercial, de prestação de serviços e industrial, serão concedidos sempre em caráter experimental, a título precário e somente aos imóveis legalmente regularizados.

§ 42 - Os alvarás de funcionamento a que se refere o presente artigo poderão ser cassados a qualquer título desde que o uso demonstre inconvenientes, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte da Prefeitura Municipal de Campos do Jordão.

Artigo 15 - Para efeito de compatibilizar o uso do solo, terrenos, lotes, edificações e compartimentos, com diretrizes de ocupação do solo determinadas no Artigo 32 desta lei, que constam na TABELA nº 01, fica estabelecida a seguinte correspondência:

área de ocupação intensiva: ZCI1, ZCI2, ZC1, ZEIS, ZC4 e ZR1;

área de ocupação média: ZCI4, ZC2, ZC3, ZC5 e ZR2;

área de ocupação extensiva: ZCI5, ZCI6, ZCI3, ZC6, ZR3, ZC7, ZR4, ZR5, ZPE E ZUR;

Artigo 16 - Para cada zona, prevista nesta lei, ficam estabelecidos através da TABELA nº 03, os seguintes elementos:

- I. recuos – frontal, laterais e de fundo;
- II. área mínima do lote;
- III. taxa de ocupação máxima do lote;
- IV. índice de aproveitamento básico;
- V. testada do lote;
- VI. nº máximo de pavimentos;
- VII. área com cobertura vegetal;

§ 1º - Quando ocorrer que um lote tenha área inferior ao mínimo agora estabelecido para a zona deve ser aplicado no tocante aos recuos (frontal, de fundos e laterais), aqueles pertinentes à zona em que mais se a justa a dimensão real do terreno, segundo a tabela nº 03. Os demais índices e ocupação deverão ser os pertinentes à zona em que o lote está situado.

§ 2º - Os demais índices e ocupação deverão ser os pertinentes à zona em que o lote está situado. Quando o uso tratar de residência unifamiliar, os índices a serem adotados serão aqueles pertinentes à zona em que mais se ajusta a dimensão real do terreno, segundo a tabela nº 03.

Artigo 17 – São permitidas indústrias de água mineral em qualquer zona, desde que nunca em área de terreno menor que 20.000,00 m<sup>2</sup>.

Artigo 18 – São permitidas indústrias de processamento de frutas e polpa de frutas em qualquer zona, desde que com taxa de ocupação máxima de 10%, consorciadas com o plantio da fruta no mesmo local ocupando área nunca inferior a 70% da área do terreno nunca menor que 5.000,00 m<sup>2</sup>.

§ único – Lei municipal específica regulamentará a atividade.

Artigo 19 – É vedada a construção e o funcionamento de unidades prisionais ou de reeducação de menores infratores dentro dos limites do município.

## SEÇÃO II

### ZONEAMENTO DE USOS DA ZONA RURAL

Artigo 20 - A área rural caracteriza-se pela ocupação destinada à agricultura, pecuária, reflorestamento, parques, reservas e sítios de recreio.

§ único – A ZRU - Zona Rural e a ZPE – Zona de Preservação Especial destina-se aos parques e áreas de recreio ativo, passivo ou paisagístico, assim como para a implantação de sítios de recreio, dentro também de normas específicas.

Artigo 21 - Os projetos de colonização particular, loteamentos de imóveis rurais e implantação de sítios de recreio, assim como de qualquer edificação no Município de Campos do Jordão, precisam ser aprovados previamente pelo órgão competente da Prefeitura e se submeter às suas exigências.

§ 1º - Os projetos em área rural a que se refere este artigo devem também ser submetidos à aprovação do INCRA, antes da Prefeitura.

§ 2º - Os loteamentos aprovados na vigência do Decreto-Lei nº 58, que se encontra em área rural, e que não foram implantados, deverão requerer à Prefeitura autorização para fazê-lo, ocasião em que a Municipalidade poderá exigir ajustes compatíveis às normas técnicas atuais, sem que sejam feridos eventuais direitos adquiridos.

§ 3º - Os desmembramentos de áreas maiores em parcelas compatíveis ao módulo mínimo rural, de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), precisam ser aprovados pela Prefeitura Municipal e atender as seguintes exigências:

I. projeto assinado por profissional credenciado no CREA-SP ou no CAU-SP, constando de planta do terreno em escala 1:1000, com curvas e nível de cinco em cinco metros, localização das nascentes de água, discriminação da vegetação existente e memorial descritivo.

II. os módulos devem ter seu acesso para uma via lindeira e existente e que esteja de acordo com a Lei 1094/78 e suas alterações, exceto as do Artigo 22, incisos VII (de cavaleiro) e VIII (de pedestre), caso não exista, executar-se-á acesso que atenda as posturas de Via principal contidas nesta Lei.

III. a frente mínima do módulo para via de acesso deve ser de 50,00 metros (cinquenta metros).

IV. as nascentes, os cursos de água e as matas devem ser obrigatoriamente preservados como estabelece a Legislação Ambiental.

## SEÇÃO III

### PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM

Artigo 22 - O controle da preservação da paisagem visa orientar a ocupação do Município preservando sítios de beleza natural características, as florestas de mata natural os campos e as bacias fluviais, que constituem patrimônio do Município de Campos do Jordão.

§ único – Toda paisagem urbana e rural deve ser preservada inclusive características marcantes, de



valor histórico e turístico.

Artigo 23 - Nenhuma edificação pode ser erguida se estiverem em desacordo com a Resolução nº 303 do CONAMA e suas alterações.

§ 1º - A faixa “non aedificandae” ou não edificável que se refere este artigo destina-se à conservação e implantação das seguintes obras de infraestrutura:

- a) matas ciliares;
- b) permeabilização do solo para a vazão das águas em suas margens;
- c) drenagem de águas pluviais;
- d) coletores de sistema de esgoto.

Artigo 24 – Consideram-se de preservação permanente, para efeito desta Lei:

I. as florestas e demais formas de vegetação natural que se encontram nas condições estabelecidas pela Lei Federal nº 4771, de 15/09/1965, e de toda a legislação correlata.

II. o parque estadual;

III. áreas de reserva florestal;

IV. áreas de reflorestamento de espécies nativas;

V. as matas e a Araucária angustifolia e o Podocarpus lambertii.

VI. as várzeas dos rios Capivari, Ribeirão das Perdizes e Sapucaí-Guaçú;

VII. os córregos, seus afluentes e suas margens;

§ único – Com vistas à preservação dos pontos de interesse turístico e áreas em redor, fica estabelecido que:

I. Nenhum loteamento ou edificação pode ser implantado de modo a impedir ou prejudicar o acesso, a vista e desfrute de qualquer ponto turístico.

II. Toda edificação ou loteamento estarão sujeitos a exame criterioso, de modo a atender as exigências deste artigo, desde que se situem no raio de 200 (duzentos) metros em torno dos pontos turísticos: Gruta dos Crioulos, Vista Chinesa e Pico do Imbirí.

Artigo 25 - Qualquer espécie de vegetal só poderá ser derrubada mediante autorização da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, respeitados os dispositivos legais aplicáveis.

Artigo 26 - Nenhuma obra que, de qualquer forma perturbe, altere ou aterre cursos d'água, mananciais, lagos, represas, quedas d'água poderá ser executada, sem prévia e expressa licença do órgão competente da Prefeitura.

Artigo 27 - Para toda a obra, seja de arruamento ou edificação que exija movimento de terra é exigida a apresentação do projeto de terraplenagem, com respectivo responsável técnico, obedecida às posturas municipais existentes para este fim.

Artigo 28 - Em cada lote deverá ser preservada uma área mínima de cobertura vegetal, que em cada zona assume um percentual diferenciado, discriminado na TABELA nº 03, anexa a esta Lei.

§ 1º - Quando o lote já estiver totalmente coberto por cultura, será considerado desmatado, devendo receber cobertura vegetal nos percentuais indicados por zona na TABELA nº 03.

§ 2º - A recomposição ou aumento de cobertura vegetal para atingir a área mínima de cobertura para o lote, prevista em cada zona, deverá incluir no mínimo 03 (três) espécies botânicas nativas a serem definidas pelo órgão competente da Prefeitura.

## **CAPÍTULO II**

### **DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Artigo 29 - Para os fins desta Lei, as áreas passíveis de aplicação de outorga onerosa do potencial construtivo adicional são os lotes situados na ZC1, ZC2 e ZC3.

Artigo 30 - Os índices de aproveitamento máximo estão limitados a:

- a) 2,25 na ZC1;
- b) 1,95 na ZC2; e
- c) 1,62 na ZC3.

Artigo 31 - Quando ocorrer um índice de aproveitamento maior que o básico o solo criado é obtido pela seguinte fórmula:

$$A_{SC} = \left( \frac{IA_{MAX}}{IA_{BAS}} - 1 \right) \times A_{LG}$$

onde:

$A_{SC}$  = solo criado

$A_{LG}$  = área do lote ou gleba

$IA_{MAX}$  = índice de aproveitamento máximo

$IA_{BAS}$  = índice de aproveitamento básico

Artigo 32 - Quando houver outorga onerosa do potencial construtivo adicional, o número de unidades habitacionais a ser obtido na aplicação da fração ideal de terreno por unidade habitacional, da TABELA nº 06, deverá considerar a área total do lote ou gleba.

Artigo 33 - O valor econômico da contrapartida financeira é obtido pelo produto do solo criado pelo triplo do valor venal unitário vigente na região onde situa o lote ou gleba.

§ único – O pagamento da contrapartida financeira deverá ser efetuado no máximo até a data de recolhimento dos emolumentos do Alvará de Aprovação do Projeto de Edificação.

Artigo 34 - O montante dos recursos arrecadados nesta modalidade deverá obrigatoriamente ser destinado a:

- regularização fundiária;
- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- constituição de reserva fundiária;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

### CAPÍTULO III

#### DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Artigo 35 - O Executivo poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local passível de receber o potencial construtivo, deduzida a área construída utilizada quando necessário, nos termos desta lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, para fins de:

- I. os dotados de cobertura vegetal cuja proteção seja de interesse público, conforme delimitação territorial a ser estabelecida na Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo;
- II. os destinados à implantação de programa habitacional de interesse social;
- III. os sujeitos a formas de acatamento e preservação, inclusive tombamento, que restrinjam o potencial construtivo.

§ único - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

Artigo 36 - Não podem originar transferência do direito de construir os imóveis:

- I. desapropriados;
- II. situados em áreas “non aedificandae”;

III. cujo possuidor preencha as condições para a aquisição da propriedade por meio de usucapião;  
IV. de propriedade pública ou que, em sua origem, tenham sido alienados pelo Município, pelo Estado ou pela União de forma não onerosa.

Artigo 37 - Consumada a transferência do direito de construir em relação a cada imóvel receptor, fica o potencial construtivo transferido vinculado a este, vedada nova transferência.

§ 1º - O instrumento da transferência do direito de construir de que trata esta Lei não poderá ser utilizado para regularização de imóveis construídos em desacordo com o disposto na Legislação ou tenham sido objeto de autuação da fiscalização da Prefeitura.

Artigo 38 - A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada segundo a equação a seguir:

$$AC_R = \left( \frac{VT_C}{CA_C} \right) \times \left( \frac{CA_R}{VT_R} \right) \times AT_C$$

Onde:

$AC_R$  = Área construída a ser recebida

$VT_C$  = Valor do m<sup>2</sup> do terreno cedente determinado na PGV

$AT_C$  = Área do terreno cedente

$VT_R$  = Valor do m<sup>2</sup> do terreno receptor determinado na PGV

$CA_C$  = Coeficiente de Aproveitamento do terreno cedente

$CA_R$  = Coeficiente de Aproveitamento do terreno receptor.

§ 1º - Quando ocorrer a doação de imóvel, a área construída a ser recebida deverá corresponder ao valor total do imóvel objeto da doação, segundo a equação:

$$AC_R = \left( \frac{VV_I}{CT_R} \right) \times CA_R \times F_I$$

Onde:

$AC_R$  = Área construída a ser recebida

$VV_I$  = Valor venal do imóvel doado constante da notificação do IPTU no exercício correspondente

$CT_R$  = Valor do m<sup>2</sup> do terreno receptor constante na PGV no exercício correspondente

$CA_R$  = Coeficiente de Aproveitamento do terreno receptor.

$F_I$  = Fator de incentivo à doação

§ 2º - O montante dos recursos arrecadados nesta modalidade deverá obrigatoriamente ser destinado a:

- a) regularização fundiária;
- b) execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- c) constituição de reserva fundiária;
- d) ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- e) implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- f) criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- g) criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- h) proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

#### CAPÍTULO IV

#### DO ESTUDO DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

Artigo 39 - Os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou

autorizações de construção, ampliação ou funcionamento são:

- I. os empreendimentos definidos no Decreto Federal 99.274/94 e relacionados no artigo 2º da Resolução CONAMA 01/86;
- II. os empreendimentos de grande porte cuja área computável exceda as seguintes dimensões:
- III. 50.000,00 m<sup>2</sup> para empreendimentos residenciais;
- IV. 5.000,00 m<sup>2</sup> para empreendimentos de comércio ou serviço;
- V. 10.000,00 m<sup>2</sup> para empreendimentos institucionais; e
- VI. 4.500,00 m<sup>2</sup> para indústrias.

a) os empreendimentos públicos de grande porte, a saber:

- a. os equipamentos do sistema estrutural viário e de transporte coletivo, os conjuntos habitacionais acima de 400 unidades,
- b. as operações urbanas com área de intervenção acima de 10 hectares;
- c. o parcelamento do solo, a ocupação de área de proteção dos mananciais, a ocupação da área envoltória de bens tombados, e as demais construções que independentemente de seu porte possam ter significativa repercussão ambiental, tais como as torres de transmissão de sinais de radiofrequência e os grandes painéis para publicidade e propaganda.

Artigo 40 - EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades:

1. o relatório de impacto de vizinhança terá por conteúdo mínimo a caracterização do empreendimento, o diagnóstico da área de influência, e a avaliação de impactos significativos, conforme definido pelo Decreto Federal 99.274/94.
2. a demonstração da compatibilidade do empreendimento com a capacidade das redes de infraestrutura urbana, através de estudo de ligação realizado pelo agente público controlador do serviço ou pela concessionária do serviço público;
3. a demonstração da compatibilidade do empreendimento com a capacidade das vias e do sistema de transportes públicos, através de estimativa de viagens geradas pelo empreendimento comparada com capacidade das vias e do sistema de transportes públicos;
4. a demonstração da compatibilidade do empreendimento com a paisagem urbana da vizinhança, por semelhança com as atividades humanas vizinhas e/ou com a volumetria dos edifícios vizinhos, e pela aquiescência da população e as atividades humanas vizinhas;
5. a demonstração da compatibilidade do empreendimento com as atividades humanas vizinhas, por similaridade e por complementaridade com as atividades vizinhas;
6. a demonstração da compatibilidade do empreendimento com os recursos naturais remanescentes da urbanização - principalmente solo, ar, água, silêncio, clima, e demais seres vivos que convivem com os homens nas aglomerações urbanas.

§ único - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

## **CAPÍTULO V DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

Artigo 42 - O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

§ único - O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- regularização fundiária;
- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

-constituição de reserva fundiária;  
-ordenamento e direcionamento da expansão urbana;  
-implantação de equipamentos urbanos e comunitários;  
-criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;  
-criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; -  
proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Artigo 43 - Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

§ 1º - Estão incluídos nas áreas de que trata este artigo os imóveis necessários à implantação de parques e reservatórios relacionados e indicados no ANEXO 02 e Planta Oficial 01 integrantes desta lei.

§ 2º - Os Planos Regionais poderão definir novas áreas para aplicação do direito de preempção.

Artigo 44 - O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

§ 1º - No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel nas condições mencionadas no "caput", o proprietário deverá comunicar imediatamente, ao órgão competente, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

§ 2º - A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- a) proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- b) endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- c) certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- d) declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Artigo 45 - Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º - A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º - O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa da Prefeitura de que pretende exercer o direito de interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito da Prefeitura exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

Artigo 46 - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

§ 1º - O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Executivo de seu interesse em exercer o direito de preferência e cobrança da multa a que se refere o artigo anterior.

§ 2º - Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## CAPÍTULO VI DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Artigo 47 - As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infraestrutura e sistema viário, num determinado perímetro.

§ único - Cada nova Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Artigo 48º - Nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas, a serem definidas por lei específica, ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- I. mínimo - 0,20;
- II. básico - correspondente ao definido nesta lei para a zona em que se situam os lotes;
- III. máximo - 2,25.

Artigo 49 - As Operações Urbanas Consorciadas criadas por leis específicas têm, alternativamente, como finalidades:

- I. implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II. otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III. implantação de Programas de Habitação de Interesse Social;
- IV. ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;
- V. implantação de espaços públicos;
- VI. valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII. melhoria e ampliação da infraestrutura e da Rede Viária Estrutural;
- VIII. dinamização de áreas visando à geração de empregos.

Artigo 50 - Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que conterá, no mínimo:

- I. delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II. finalidade da operação;
- III. programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV. estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança;
- V. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI. solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;
- VII. garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII. instrumentos urbanísticos previstos na operação;
- IX. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- X. estoque de potencial construtivo adicional;
- XI. forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

XII. conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX do caput deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

§ 2º - A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

**CAPÍTULO VII**  
**MOBILIÁRIO URBANO**  
**SEÇÃO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 51 - Mobiliário Urbano são elementos da escala micro-arquitetônica, integrantes do espaço urbano e que satisfazem aos seguintes requisitos:

- I. sejam complementares às funções urbanas;
- II. estejam localizados em espaços públicos;
- III. estejam disseminados no tecido urbano com área de influência restrita.

§ único – As características físicas do Mobiliário Urbano, por se constituírem em elementos integrantes da paisagem, estão regulamentadas na presente lei, cabendo ao órgão competente da Prefeitura Municipal da Estância de Campos do Jordão promover a regulamentação dos novos elementos que venham integrar este mobiliário.

Artigo 52 - O mobiliário Urbano do Município de Campos do Jordão será classificado para efeito desta Lei em:

- I. painéis e publicidade;
- II. elementos de sinalização urbana;
- III. elementos aparentes das redes de infraestrutura urbana;
- IV. serviços de utilidade pública;

§ 1º - Os painéis de publicidade são constituídos de:

- a) placas e letreiros
- b) toldos
- c) painéis “out-door”
- d) faixas de publicidade

§ 2º - Os elementos de sinalização urbana são constituídos de:

- a) sinalização de tráfego, incluindo semáforo e aparelhos medidores de velocidade;
- b) nomenclatura de logradouros públicos e semi-públicos;
- c) numeração das edificações;
- d) informações cartográficas da cidade.

§ 3º - os elementos aparentes das redes de infraestrutura urbana são constituídos de:

- a) postes de redes de energia elétrica, iluminação pública e das concessionárias de serviço telefônico;
- b) hidrantes e extintores de incêndio;

§ 4º - os serviços de utilidade pública são constituídos de:

- a) cabines telefônicas
- b) caixas de correio

- c) cestos de lixo
- d) abrigos e pontos de embarques de ônibus
- e) parquímetros
- f) bancos e jardins
- g) bebedouros públicos
- h) postos de informações
- i) sanitários públicos
- j) bancas de jornal
- k) guaritas
- l) quiosques
- m) relógios luminosos
- n) sistemas sonoros (caixas acústicas)
- o) distribuidores automáticos de cigarros, doces, cafés e similares;
- p) distribuidores automáticos de dinheiro e para depósitos bancários;
- q) painéis convencionais ou eletrônicos para suporte de informações.

## SEÇÃO II

### PAINÉIS DE PUBLICIDADE E SINALIZAÇÃO URBANA

Artigo 53 - Os painéis de publicidade, classificados no § 1º do Artigo 52, deverão adaptar-se as normas constantes da presente Lei e preferencialmente ao Decreto 4.333/02 de 14 de maio de 2.002 e suas alterações, que consolidou e modificou o Cadastro de Anúncios do Município - CADAM, devendo ainda receber previa autorização do órgão competente da Prefeitura, para sua instalação.

§ único – Serão permitidos faixas de publicidade dentro do perímetro urbano, cabendo ao órgão competente da Prefeitura, retirá-la 02 (dois) dias após o término do evento, a qual se referirem elas.

Artigo 54 – Os painéis de publicidade só serão permitidos nas Zonas ZC1, ZC2, ZC3, ZCI1, ZCI2, ZCI3 e ZCI4.

§ 1º - Nas placas e letreiros somente serão permitidos as informações seguintes:

- I. denominação de estabelecimento
- II. uma informação publicitária

§ 2º - As placas e letreiros dos estabelecimentos de comércio e prestação de serviços na ZC4, ZC5, ZC6 e ZC7 devem obedecer às normas expressas nesta Lei.

Artigo 55 – Os painéis publicitários deverão obedecer às mesmas disposições de ocupação do lote (recuos, gabaritos) vigente nas zonas em que se situam.

§ 1º - Nos locais permitidos, os painéis de publicidade deverão estar colocados de forma tal que sua altura não ultrapasse 06 (seis) metros a contar do nível da rua.

§ 2º - Nos estabelecimentos já construídos no alinhamento, os painéis de publicidade não poderão ser instalados além deste.

Artigo 56 – No caso de bares e restaurantes, será permitido afixar-se o cardápio, acompanhado dos preços cobrados pelo estabelecimento, desde que não ultrapasse o alinhamento do lote.

Artigo 57 – Não serão permitidos desmatamentos ou movimentos de terra para colocação de painéis de publicidade.

Artigo 58 – Não é permitida a colocação de painéis de publicidade em vias de cavaleiros, de pedestres, ciclovias e trilhas definidas no Código de Diretrizes do Sistema Viário do Município.

Artigo 59 – Cabe ao órgão competente da Prefeitura impedir a colocação e providenciar a remoção



dos painéis de publicidade que impeçam a visualização dos pontos de interesse coletivo.

Artigo 60 – Não é permitido colar, pintar e afixar painéis de publicidade em paredes cegas, muros, calçadas, postes, árvores e pedras.

Artigo 61 – Só será permitido o uso de painéis de publicidade tipo “out-door” em terrenos não ocupados, postos de gasolinas, estacionamentos ou sobre tapumes, respeitadas as normas contidas nesta Lei.

Artigo 62 – No tocante aos toldos, nenhuma de suas partes poderá ficar a menos de 2,50 metros (dois metros e meio) de altura em relação ao nível da rua, com exceção apenas das colunas de suporte ou das ferragens de fixação à parede.

Artigo 63 - Para não serem incluídas na taxa de ocupação do lote ou poderem utilizar os recuos mínimos obrigatórios do alinhamento e das divisas do lote, os toldos deverão obedecer às seguintes exigências:

- I. ter dispositivos que permitam o seu recolhimento e retração;
- II. quando abertos só poderão avançar até a metade do recuo obrigatório.
- III. deverão ser engastados na edificação, não podendo haver colunas de apoio na parte que avança sobre o recuo.
- IV. quando recolhidos ou retraídos não deverão apresentar saliência maior que 0,40 metros sobre o recuo obrigatório.

Artigo 64 - Aos toldos fixos, formando acessos cobertos, que liguem blocos ou edificações entre si ou situados entre os alinhamentos dos logradouros e as entradas das edificações, dentro da faixa de recuo mínimo obrigatório, aplicam-se as seguintes exigências.

- I. ter largura mínima de 1,00 metros e máxima de 3,00 metros;
- II. ter pé direito mínimo de 2,30 metros e máximo de 3,00 metros;
- III. ter colunas de apoio que ocupem no máximo 20% da extensão lateral da área coberta;
- IV. estarem distanciados pelo menos 2,00 metros de aberturas destinadas à insolação, iluminação e ventilação de compartimentos.
- V. se forem mais de um, a soma de suas larguras não poderá ser superior a 1/3 da dimensão da fachada na frente considerada.

Artigo 65 – No tocante aos toldos em edificações construídas no alinhamento, nenhuma de suas partes poderá ficar a menos de 2,50 metros (dois metros e meio) de altura, em relação ao nível a rua, com exceção das ferragens de fixação à parede.

§ 1º - A projeção máxima dos toldos deverá deixar livre uma faixa de 0,80 metros (oitenta centímetros) medida a partir da linha do meio fio.

§ 2º - Os toldos deverão ter dispositivos que permitam o recolhimento e retração, e quando retraídos não deverão apresentar saliência superior a 0,40 metros (quarenta centímetros) do alinhamento.

§ 3º - Deverão ser engastados na edificação, não podendo haver colunas de apoio na parte que avança o alinhamento.

Artigo 66– Não será permitida a colocação de vitrines que ultrapassem o alinhamento do lote.

Artigo 67 – Os elementos de sinalização urbana, classificados no § 22 do Artigo 522, deverão adaptar-se às normas constantes da presente Lei, cabendo ao órgão competente da Prefeitura a sua elaboração, de acordo com modelos indicados pelo CONTRAN - Conselho Nacional de Trânsito e indicados no Manual de Sinalização de D.E.R., bem como, a colocação dos sinais viários e placas indicativas de serviços e logradouros públicos.

Artigo 68 – Qualquer sinalização urbana ficará sujeito a previa autorização do órgão competente da Prefeitura.

Artigo 69 – Não é permitida a fixação de sinalização urbana em paredes - cegas, árvores e pedras.

Artigo 70 – A sinalização de trânsito deverá obedecer preferencialmente o Código de Trânsito Brasileiro, instituído pela Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1.997 e as resoluções do CONTRAN, e quando se situar dentro das zonas ZCI1, ZCI2, ZCI3, ZC1, ZC2, ZC3, ZC4, ZC5, ZC6 e ZC7, conforme

classificação da presente Lei deverá estar fixada a uma altura mínima de 2,10 metros (dois metros e dez centímetros), do nível da rua.

Artigo 71 – A sinalização de trânsito fica classificada nas categorias, para efeito de sua ordenação:

- I. sinalização de advertência;
- II. sinalização indicativa;
- III. sinalização de regulamentação;

Artigo 72 – Sinalização de advertência é aquela que chama a atenção para alguma característica, eventual ou permanente das vias.

§ 1º - A sinalização de advertência deverá estar fixada pelo menos a 50,00 metros (cinquenta metros) da característica a que se refere.

§ 2º - Sob a placa de sinalização de advertência deverá existir outra indicando a distância até a característica referida.

§ 3º - A sinalização de advertência deverá obedecer às normas e modelos convencionados pelo CONTRAN Conselho Nacional de Trânsito e indicados no Manual de Sinalização do D.E.R.

Artigo 73 – Sinalização indicativa é aquela que mostra destino, distância, pontos de informações de interesse público.

§ 1º - A sinalização indicativa deverá ser fixada pelo menos a 25,00 metros (vinte e cinco metros) do evento a ser indicado.

§ 2º - A sinalização indicativa deverá obedecer às normas e modelos indicados no Manual de Sinalização do DER.

Artigo 74 – Sinalização de Regulamentação é aquela que efetiva a aplicação de regulamentos, leis e convenções sobre o tráfego.

§ 1º - Os semáforos estão incluídos na sinalização de regulamentação.

§ 2º - A sinalização de regulamentação deverá estar fixada no local em que a regulamentação for aplicada.

§ 3º - A sinalização de regulamentação deverá obedecer às normas e modelos convencionados pelo CONTRAN - Conselho Nacional de Trânsito e indicados na Manual de Sinalização do D.E.R.

Artigo 75 – A nomenclatura de logradouros públicos e semi-públicos deverão estar fixados a uma altura mínima de 2,10 metros (dois metros e dez centímetros) do nível da rua.

Artigo 76 - As informações cartográficas sobre a cidade deverão ser localizadas nos seguintes pontos:

postos de Informações;

- I. estações de Trens;
- II. paradas de ônibus intermunicipais;
- III. unidades-padrão de conforto público;
- IV. pontos turísticos.

### **SEÇÃO III**

#### **ELEMENTOS APARENTES DAS REDES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA**

Artigo 77 – Os elementos aparentes das redes de infraestrutura urbana, classificados no Artigo 52, § 3º, deverão enquadrar-se nas normas expressas na presente seção.

Artigo 78 – As Vias Estruturais deverão ter a fiação das redes de energia elétrica, iluminação pública e telefônica, embutidas sob a faixa de acostamento da via.

Artigo 79 – Os postes de sustentação das redes de energia elétrica e iluminação pública deverão servir, sempre que possível, de suporte para elementos de sinalização de Trânsito. § único - Nenhum elemento de publicidade poderá ser fixado nos postes de sustentação das redes de energia elétrica e iluminação pública.

**SEÇÃO IV**  
**REGULAMENTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA**

Artigo 80 – Os serviços de utilidade pública classificados no Artigo 52, § 3º, deverão adaptar-se às normas constantes da presente Lei.

Artigo 81 – Os pontos de interesse turístico, conforme regulamentação específica deverá contar com uma unidade padrão de conforto público, constando de:

- I. sanitário público;
- II. bebedouro público;
- III. cabine telefônica;
- IV. cesto de lixo;
- V. painel-suporte de informação;
- VI. painel de informação cartográfica do entorno;
- VII. banco de jardim.

§ 1º - Caberá ao órgão competente do Poder Executivo localizar as unidades-padrão de conforto público;

§ 2º - Nas Zonas ZC1, ZC2, ZC3, ZCI1, ZCI2 e ZCI3 as unidades padrão de conforto público poderão ter, além dos elementos indicados no “caput” deste artigo caixa correio e relógio luminoso.

§ 3º - Caberá ao órgão competente do Poder Executivo, contratar a elaboração de um projeto padronizado para as unidades de conforto público, que integre os elementos mencionados no “caput” deste artigo, com área coberta aproximada de 50,00 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

Artigo 82 – Os serviços de utilidade pública que constituem mobiliário urbano e não constem obrigatoriamente das unidades padrão de conforto público deverão igualmente ter sua localização definida pelo órgão competente do Poder Executivo.

Artigo 83 – As cabines telefônicas e as caixas de correio deverão ser disseminadas no tecido urbano e colocadas próximas a estabelecimentos comerciais e bancas de jornal que possibilitem a compra de cartão telefônico e selos.

Artigo 84 – Os cestos de lixo deverão ser fixados nas esquinas das ruas, nas zonas ZC1, ZC2, ZC3, ZCI1, ZCI2 e ZCI3, definidas nesta Lei.

§ único – A limpeza periódica dos cestos de lixo deverá ser integrada ao sistema de coleta de lixo do Município.

Artigo 85 – Os pontos de embarque de ônibus, quando localizados nas Zonas ZC1, ZC2, ZC3, ZCI1, ZCI2 e ZCI3, deverão ter abrigo padronizado e placa indicativa das linhas de ônibus que transitem pelo local.

§ único – Os pontos de embarque de ônibus deverão ter, além dos mencionados no “caput” deste artigo, placas padronizadas indicativas de parada de ônibus e das linhas que transitem pelo local, com respectivos horários.

Artigo 86 – Nas vias das Zonas ZC1, ZC2, ZC3, ZC4, ZC5, ZC6, ZC7, ZCI1, ZCI2 e ZCI3, onde for permitido estacionamento de veículos poderão ser colocados parquímetros, ou similar, na calçada adjacente.

Artigo 87 – Os distribuidores automáticos de cigarros, doces, café e similares e os caixas eletrônicos, quando localizados em espaços de uso público, deverão ser aprovados pelo órgão competente do poder Executivo.

**TÍTULO III**  
**DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES**  
**CAPÍTULO I**  
**DA APROVAÇÃO DO PROJETO**

Artigo 88 - Acrescenta exigência ao Artigo 13 da Lei 1.097/78 de 04 de janeiro de 1.978, que dispõe

sobre o Código de Edificações no Município de Campos do Jordão, através de inciso III - Diretrizes Básicas para Aprovação de Projetos.

Artigo 89 - O interessado em aprovar projetos de edificações e instalações, deverá requerer ao órgão competente da Prefeitura Municipal, Diretrizes Básicas para Aprovação de Projetos.

Artigo 90 - O requerimento das Diretrizes Básicas para Aprovação de Projetos deverá ser formalizado através de:

I. requerimento contendo além das informações básicas do empreendimento, a área do imóvel objeto deste, e indicação de profissional habilitado junto ao CREA-SP e com Inscrição Municipal, profissional este que deverá assinar o requerimento em conjunto com o interessado;

II. planta de localização do imóvel, referenciada por pelo menos uma via principal;

III. planta do imóvel contendo levantamento expedito planialtimétrico, com localização de vegetação e cursos d'água e orientação magnética;

IV. planta de localização do imóvel, referenciada por pelo menos uma via principal;

V. título de propriedade ou matrícula do imóvel

Artigo 91 - A expedição das Diretrizes Básicas para Aprovação de Projetos será expedida em prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a partir da data de protocolo do requerimento na Prefeitura Municipal.

Artigo 92 - Todas as denominações empregadas nos projetos a aprovar deverão estar especificadas na presente Lei e nas Leis 1.094/78, 1.095/78 e 1.097/78 de 04 de janeiro de 1.978 e suas alterações. Em caso de discordância entre elas, prevalece o disposto na presente Lei.

Artigo 93 - A TABELA nº 02 especifica os usos permitidos em cada uma das zonas estabelecidas.

§ único - Todos os usos não especificados estão proibidos, exceto as instituições religiosas, templos e lan houses.

Artigo 94 - Com relação aos elementos exigidos na TABELA nº 03 entende-se:

I. são consideradas vias estruturais: a Avenida Tassaburo Yamaguchi, a Avenida Dr. Januário Miraglia; a Avenida Emílio Ribas; a Avenida José de Oliveira Damas; a Avenida Frei Orestes Girardi; a Avenida Matheus da Costa Pinto; a Avenida Pedro Paulo e a Avenida Emilio Lang Júnior.

II. são consideradas vias principais as que possuam a largura definida na Lei das Diretrizes do Sistema Viário do Município;

III. todas as demais serão consideradas secundárias ou locais, ressalvando os corredores turísticos do PDE que deverão ser regulamentadas como vias panorâmicas;

IV. nas edificações com mais de um pavimento, os recuos laterais mínimos obrigatórios que estão estabelecidos na coluna "com mais de um pavimento" da TABELA nº 03 deverão ser considerados a partir do pavimento térreo, inclusive este;

V. quando o beiral ultrapassar 1,00 metros além do corpo do edifício, ou quando as varandas abertas ultrapassarem 1/3 do recuo mínimo exigido para a zona, o recuo mínimo será acrescido da diferença ocorrida além do permitido.

VI. é facultativo um recuo lateral em ZCI1, ZCI3, ZEIS, ZC1, ZC3, ZC4 e ZR1;

VII. considerando o grau de ocupação já apresentado no centro da Vila Capivari, os recuos laterais poderão ser dispensados, sendo exigidos os recuos de frente, de fundo, taxa de ocupação e índice de aproveitamento da ZC1 e Tabelas de Uso da ZC2 para os lotes situados na área confinada pelas coordenadas: N441768; E7487591, N442046; E7487657 e N441845; E7487365.

VIII. os lotes em ZEIS podem ter frente para vielas, escadarias e ruas de pedestres e nestes casos aplica-se o recuo de 2,00 metros.

IX. em ZEIS, para que haja regularização fundiária, a moradia deverá oferecer condições mínimas de habitabilidade.

X. os recuos frontais dos lotes, ao longo das estradas de rodagem estaduais são estabelecidos pelo D.E.R..

## CAPÍTULO II

### LICENÇA PARA EDIFICAR

Artigo 95 – Para que a Prefeitura Municipal possa conceder licença para edificar, reformar, construir ou crescer, o interessado deverá cumprir os seguintes requisitos:

I. requerimento ao órgão competente da Prefeitura Municipal, contendo além das especificações necessárias, nome, endereço, telefone e a Inscrição Municipal do responsável técnico pela obra;

II. apresentar cópia do projeto arquitetônico aprovado e respectivo Alvará;

III. apresentar Caderneta de Obras autenticada na Associação dos Engenheiros e arquitetos de Campos do Jordão;

IV. apresentar ART - Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica pela obra de profissional legalmente habilitado e registrado no CREA-SP Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo, devidamente recolhida e com os códigos de atividades técnicas correspondentes a direção, execução ou fiscalização de obra;

Artigo 96 - A expedição da Licença Para Edificar será expedida em prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a partir da data de protocolo do requerimento na Prefeitura Municipal. Artigo 97º - Na Licença para Edificar, serão expressos:

I. nome e o endereço do interessado;

II. nome e endereço do profissional responsável técnico pela obra;

III. nome do logradouro, numeração do imóvel;

IV. tipo e destino da edificação;

V. número da Licença Para Edificar;

VI. número da Caderneta de Obras;

§ único - O número da Licença para Edificar e a sua data de expedição deverão ser afixados em local visível da obra, junto com a placa do profissional responsável técnico pela obra. Artigo 98º - A Licença Para Edificar tem validade de 30 (trinta) dias, a contar da data de sua expedição, renováveis dentro da validade do Alvará de aprovação.

§ 1º - A Licença para edificar somente poderá ser requerida pelo profissional responsável pela direção da obra.

§ 2º - Na expedição destas renovações de Licença será cobrada apenas taxa de protocolo, se requeridas dentro do prazo de vigência da anterior, caso contrário, novos emolumentos serão cobrados.

§ 3º - No caso de paralisação da obra por qualquer motivo, deverá ser registrada a ocorrência no Diário ou Caderneta de Obras e submetido imediatamente ao setor responsável da Prefeitura Municipal, devendo ser reapresentado para nova ocorrência no caso de reinício. O proprietário da obra providenciara o fechamento de todos os acessos à construção, assim entendidos, portas, janelas e outros, sob pena de multa equivalente a 50 (cinquenta) UFESP, aplicada em dobro no caso de reincidência.

Artigo 99 - Obra iniciada é aquela que possuir sua fundação totalmente concluída, inclusive com vigas baldrame executadas e prontas para receber as paredes do pavimento.

## CAPÍTULO III

### DAS UNIDADES HABITACIONAIS

#### SEÇÃO I

#### CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EM PLANO HORIZONTAL

Artigo 100 - Entende-se por condomínio residencial em plano horizontal, como um conjunto de

edificações residenciais unifamiliares, dotado de infraestrutura interna de circulação, de distribuição de água e energia, de comunicação, de iluminação, de coleta e tratamento de esgoto, de drenagem de águas superficiais, de coleta de lixo, de segurança, de esportes e lazer, com incorporação e instituição regidas pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, suas alterações, e por convenção e regulamento interno.

Artigo 101 - A aprovação de condomínio residencial em plano horizontal obedecerá às diretrizes e normas constantes da presente codificação, e só será efetivada se o imóvel tiver testada para uma via classificada como principal, secundária, ou local e com medidas de preservação dos recursos naturais.

Artigo 102 - As áreas escolhidas para condomínio residencial em plano horizontal deverão constar da zona residencial de uso permissível e o interessado deverá apresentar a Prefeitura Municipal, estudos preliminares, contendo:

I. requerimento, contendo além das informações básicas do empreendimento, a área do imóvel objeto deste, e indicação de profissional habilitado junto ao CREA-SP ou CAU-SP e com Inscrição Municipal, profissional este que deverá assinar o requerimento em conjunto com o interessado;

II. planta da área com levantamento planialtimétrico, contendo curvas de nível de metro em metro, assinalando a ocorrência de árvores isoladas, maciços florestais, nascentes e cursos d'água, outras ocorrências notáveis e orientação magnética, executado por profissional habilitado, devidamente acompanhado de ART ou RRT.

III. planta de localização do imóvel, referenciada por pelo menos uma via principal;

IV. título de propriedade ou matrícula do imóvel;

§ único – Os elementos exigidos neste artigo permitirão ao departamento competente da Prefeitura Municipal analisar a localização do empreendimento, levando em conta a existência de áreas de interesse turístico, de interesse público e do sistema viário de acesso ao local, podendo exigir estudos adicionais.

Artigo 103 - As diretrizes para a realização do empreendimento condominial, somente poderão ser fornecidas a interessados, após análise técnica dos elementos constantes dos incisos I a IV do artigo acima.

Artigo 104 - Em qualquer caso, imporá o poder público o dever do incorporador de proteger as matas, fontes, lagos, obras naturais, cursos d'água, somente sendo permitidos projetos e execução de retalhamento do solo de edificações em terras descampadas, onde não ocorra prejuízo à biota, ou onde ocorra compensação ambiental autorizada por órgão competente.

Artigo 105 - O condomínio será constituído de áreas de uso privativo dos condôminos e de áreas de uso comum.

I. Em consonância à Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, poder-se-á discriminar a parte da área de terreno reservada como de utilização exclusiva da unidade residencial - “quintal”, devendo esta ser proporcional às declividades do terreno e obedecendo-se às codificações específicas da zona de uso permissível, conforme a TABELA nº 04 – Parcelamento do Solo.

II. as áreas de uso comum serão constituídas pelo sistema viário e pelas áreas e equipamentos de uso comum;

III. as áreas de equipamentos e uso comum deverão ocupar no mínimo, 10% (dez por cento) do total da área do condomínio residencial fechado, em plano horizontal;

IV. o condomínio deverá ocupar no máximo 85% (oitenta e cinco por cento) da área total da gleba, objeto do empreendimento. E 15% (quinze por cento) da área restante, deverão ser destinadas para áreas livres, de propriedade do Poder Público Municipal. Esta fração de área deverá ser contínua quando resultar menor que 10.000 m<sup>2</sup> e caso resultar maior poderá descontinuar, mas nunca com área menor que 5.000 m<sup>2</sup>. Estas áreas deverão fazer divisas com área ou via pública, independente do sistema viário do condomínio, e possuir largura mínima que seja pelo menos igual à testada mínima exigida para a zona.

V. se o imóvel objeto do condomínio for um lote, ou unificação de lotes, de um loteamento legalmente aprovado e aceito pela Prefeitura, estará dispensado da exigência dos incisos I e IV,

podendo ocupar 100% da área;

Artigo 106 - As áreas correspondentes ao sistema viário e equipamentos de uso comum serão consideradas bens de uso exclusivo do condomínio, que deverão por ele ser mantidas.

Artigo 107 - As áreas de uso comum poderão ser localizadas em regiões de mata natural se esta existir, hipótese em que deverá ser apresentado pelo interessado projeto de uso da área, tais como, caminhos, quiosques e lagos, tendo em vista sempre a preservação da vegetação e recursos naturais.

Artigo 108 - O índice de aproveitamento e a taxa de ocupação a serem observados para as edificações deverão obedecer às codificações específicas da zona residencial de uso permissível da TABELA nº 03 - Coeficientes de Ocupação do Solo.

Artigo 109 - A largura da faixa de rolamento das vias internas de circulação deverá respeitar a codificação de via local do Código de Diretrizes do Sistema Viário, Lei nº 1.094/78 e suas alterações, podendo excepcionalmente, a critério do Poder Público, ser o leito carroçável construído com a largura mínima de 6,00 metros para evitar grandes cortes, e conseqüentemente, taludes altos, e ou corte de vegetação natural.

§ 1º - Como única exceção à regra do "caput", se o lote destinado ao condomínio residencial em plano horizontal resultar de plano de parcelamento regularmente aprovado e aceito pela Municipalidade, a largura da via interna de circulação será igual ou superior a 5,50 metros, com um leito carroçável mínimo de 4,50 metros.

§ 2º - Os taludes de corte e aterros deverão ser revestidos com grama ou material similar.

§ 3º - É exigido um recuo mínimo de 7,00 metros entre qualquer edificação e a borda da faixa da via pública externa ao condomínio.

§ 4º - Admite-se um recuo mínimo de 6,00 metros entre qualquer edificação e a borda da faixa da via pública externa ao condomínio se houver compensação ambiental comprovada. § 5º - Admite-se um recuo mínimo de 3,00 metros entre qualquer edificação e a borda da faixa da via pública externa ao condomínio em se tratando de Condomínio de Interesse Social, localizado em ZEIS.

Artigo 110 - As calçadas das vias internas de circulação e as praças, se arborizadas, deverão ser com espécies vegetais da região indicadas pela Secretaria do Meio Ambiente.

Artigo 111 - A infraestrutura do condomínio residencial em plano horizontal, compreendida àquela pela abertura e pavimentação de ruas, guias e sarjetas, tubulação das águas pluviais, captação, reservação e distribuição de águas, rede de esgotos sanitários com o respectivo tratamento, rede de energia elétrica e telefônica, arborização e cobertura vegetal de taludes, será de total responsabilidade do condomínio quer na sua execução, quer na sua manutenção.

I. o projeto e a execução da rede de água e esgotos sanitários deverão ser acoplados ao projeto global da concessionária do serviço de água e esgoto, e com aprovação desta. Cada unidade autônoma deverá ter medição individualizada da água através de hidrômetro;

II. os projetos e a execução das redes de eletricidade e de iluminação deverão ser aprovados pela Concessionária do serviço de energia elétrica;

III. o projeto e a execução das redes de telefonia e de intercomunicação deverão ser aprovados pela concessionária de serviços de telefonia;

Artigo 112 - O processo de aprovação do condomínio passará por dois estágios:

I. no primeiro estágio somente será aprovado o projeto de implantação com a apresentação dos seguintes elementos:

a. projeto de terraplanagem, pavimentação, com guias, sarjetas;

b. projeto de drenagem de águas superficiais e profundas;

c. projeto de captação, adução, reservação e distribuição de água potável e tratamento quando necessário;

d. projeto de rede de esgotos sanitários, tratamento e deposição final;

e. projeto de distribuição de energia elétrica e iluminação de ruas e praças aprovados pela concessionária;

- f. projeto de rede telefônica aprovado pela concessionária;
- g. projeto de paisagismo da vegetação natural devidamente aprovado pela Secretaria do Meio Ambiente do Município.

II. no segundo estágio, a aprovação final, somente será concedida após a conclusão da implantação da infraestrutura, de que trata o inciso acima, aprovação que será dada após vistoria da Prefeitura Municipal que constatará fiel cumprimento pelo interessado das disposições da presente Lei, dentro de um prazo de 01 ano a contar da aprovação do primeiro estágio.

§ 1º - Este prazo está sujeito à prorrogação por mais de 01 ano – mediante comprovação pela Prefeitura, da conclusão dos serviços de: abertura de ruas, guias, sarjetas e obras de drenagem das águas superficiais e profundas.

§ 2º - Nessa fase deverão ser aprovados os projetos das edificações de uso privativo e de uso comum do condomínio.

Artigo 113 - Toda e qualquer construção a ser executada dentro do condomínio, deverá ser devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal, obedecendo-se às posturas do PDE vigente e as especificadas, na presente Lei, para a zona residencial de uso permitido.

§ único - Nas áreas de uso privativo somente poderão ser construídas residências unifamiliares isoladas, ou geminadas no mesmo nível do terreno, se o lote destinado ao condomínio residencial em plano horizontal resultar de plano de parcelamento regularmente aprovado e aceito pela Municipalidade a partir da vigência desta Lei.

Artigo 114 - Para os efeitos administrativos, a área global do condomínio será considerada como um único lote.

Artigo 115 - Fica estabelecido o percentual mínimo de 10 % a ser ocupado pelas áreas de uso comum e a fração ideal de terreno por unidade residencial estabelecido na TABELA nº 06 desta Lei.

Artigo 116 - A taxa de ocupação e o índice de aproveitamento devem respeitar os coeficientes máximos previstos na TABELA nº 03

Artigo 117 - Aplicam-se os recuos de frente, fundo e laterais, previstos na TABELA nº 03 para o conjunto de edificações.

Artigo 118 - As edificações no interior do condomínio devem guardar entre si uma distância mínima de 6,00 metros e 10,00 metros respectivamente, nos casos de edificações com um ou mais pavimentos, medidos nos pontos mais próximos.

§ 1º - Será admitido recuo mínimo de 6,00 metros entre edificações com mais de dois pavimentos quando ocorrer ganho ambiental comprovado.

§ 2º - As edificações no interior do Condomínio de Interesse Social em ZEIS devem guardar entre si uma distância mínima de 3,00 metros e 5,00 metros respectivamente, nos casos de edificações com um ou mais pavimentos, medidos nos pontos mais próximos.

Artigo 119 - A área de uso comum no interior do condomínio não pode ser subdividida ou parcelada, porém admite-se o fechamento de uma área destinada à área de serviço desde que faça parte integrante de cada unidade residencial.

Artigo 120 - A capacidade dos estacionamentos de veículos está estabelecida na TABELA nº 05, em conformidade com os diferentes tipos de usos das edificações.

§ 1º - para as finalidades de cálculo de área de estacionamento, consideram-se as garagens cobertas, ou pátios de estacionamento sem cobertura.

§ 2º - Devem ser somadas área de estacionamento, áreas destinadas à circulação de veículos facilitando a livre entrada, saída e movimentação, sem o uso de manobristas.

§ 3º - Aplica-se aos condomínios horizontais o critério de uma vaga para residência de um dormitório e duas vagas para residência de 2 ou mais dormitórios, podendo a vaga estar situada junto de cada unidade ou então agrupadas coletivamente.

Artigo 121 - Quando for discriminado, conforme inciso I do artigo 105º, a área do terreno reservada como de utilização exclusiva da unidade residencial – “quintal”, aplicam-se os recuos de frente, fundo e laterais, da TABELA nº 03 para cada edificação em relação às respectivas divisas discriminadas do “quintal”.



## SEÇÃO II

### HOTEL, HOTEL DE LAZER, FLATS, HOTEL RESIDÊNCIA, APART-HOTEL, POUSADA

Artigo 122 - HOTÉIS EM GERAL, HOTEIS DE LAZER e POUSADA – serão constituídos de unidades habitacionais, as quais deverão conter no mínimo um quarto de dormir e um banheiro privativo, obedecendo as seguintes áreas mínimas:

Quarto de dormir 12,00 m<sup>2</sup>

Banheiro Privativo 3,00 m<sup>2</sup>

Artigo 123 - FLATS OU HOTEL RESIDÊNCIA OU APART HOTEL – serão constituídos de unidades habitacionais, as quais deverão conter no mínimo: vestíbulo, dormitório, sala de estar ou sala-dormitório, banheiro e cozinha, obedecendo às seguintes áreas mínimas:

Dormitório 12,00 m<sup>2</sup>

Sala 8,00 m<sup>2</sup>

Cozinha 4,00 m<sup>2</sup>

Banheiro 3,00 m<sup>2</sup>

§ único – Quando se tratar de sala-dormitório este compartimento deverá ter no mínimo 16,00 m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO IV

### DOS EQUIPAMENTOS

Artigo 124 – Hotéis em geral, hotéis de lazer e pousadas deverão contar com no mínimo:

Hall de recepção 1,00 m<sup>2</sup> por UH

Locais de refeição 5,00 m<sup>2</sup> por UH

Artigo 125 - Os flats ou hotel residência ou apart-hotel, deverão contar com os seguintes equipamentos mínimos:

I. serviços de alimentação e bebidas na proporção mínima de 5,00 m<sup>2</sup> por UH ainda que parciais e segundo horários pré-determinados;

II. portaria, recepção, administração;

III. sala de estar na proporção de 2,50 m<sup>2</sup> por UH com banheiros independentes para ambos os sexos;

IV. a área destinada ao serviço de camareira e lavanderias na proporção de 0,70 m<sup>2</sup> por UH;

V. dependências para empregados na proporção prevista pela Lei Sanitária;

Artigo 126 - Os flats ou hotel residência ou apart-hotel, deverão dispor de área para estacionamento de veículos conforme a TABELA nº 05, acrescida em 20% para uso do pessoal de serviço e administração.

§ único - As vagas deverão estar dispostas e com dimensões que permitam a movimentação dos veículos sem o concurso de manobristas.

Artigo 127 - As habitações coletivas que englobam: hotéis em geral; hotéis de lazer; flats; hotel residência; apart-hotel; colônias de férias; condomínios horizontais; e prédios de uso misto devem obedecer às exigências das TABELAS nº 03, 05 e 06.

Artigo 128 - As edificações situadas no Município poderão ter no máximo 02 pavimentos em qualquer zona de uso, excetuando-se as zonas onde são permitidos 03 pavimentos conforme a TABELA 03.

§ 1º - As escolas poderão ter 03 pavimentos em qualquer zona de uso, desde que atendam as exigências para os portadores de necessidades especiais.

§ 2º - Em ZR2, em terrenos com mais de 5.000,00 m<sup>2</sup>, e taxa de ocupação máxima de 15%, as edificações poderão ter 03 pavimentos, obedecendo aos outros índices da Tabela 03, excetuando-se o índice de aproveitamento que passará a ser igual ao triplo da taxa de ocupação real, e vedando consequentemente o desdobro do lote em questão;

§ 3º - Em ZR3, em terrenos com mais de 7.500,00m<sup>2</sup>, e taxa de ocupação máxima de 15%, as

edificações poderão ter 03 pavimentos, obedecendo aos outros índices da Tabela 03, excetuando-se o índice de aproveitamento que passará a ser igual ao triplo da taxa de ocupação real, e vedando consequentemente o desdobro do lote em questão;

§ 4º - Em ZR4, em terrenos com mais de 10.000,00m<sup>2</sup>, e taxa de ocupação máxima de 15%, as edificações poderão ter 03 pavimentos, obedecendo aos outros índices da Tabela 03, excetuando-se o índice de aproveitamento que passará a ser igual ao triplo da taxa de ocupação real, e vedando consequentemente o desdobro do lote em questão;

§ 5º - Os pavimentos ficam assim discriminados:

- I. primeiro pavimento, ou pavimento térreo;
- II. segundo pavimento ou 12 andar;
- III. terceiro pavimento ou 22 andar;

§ 6º - Todas as edificações, excetuando as destinadas às residências unifamiliares, indústrias, hotéis, convenções, cinemas, auditórios, galerias para exposições, área para eventos, templos e igrejas, não poderão possuir pé direito maior que 4,20 metros, medidos no ponto de maior altura; e nem altura entre lajes, do ponto mais baixo do piso de um pavimento ao ponto mais alto do piso do pavimento imediatamente superior, maior que 4,50 metros, quando serão considerados como 2 (dois) ou mais pavimentos.

§ 7º - Os mezaninos serão sempre considerados como pavimentos.

§ 8º - O sótão constituído de um único pavimento, desde que esteja contido no volume do telhado e caracterizado como aproveitamento deste espaço, independentemente de sua base de apoio; que não constitua unidade comercial ou residencial independente e não possua porta de acesso para o lado externo, não será considerado pavimento, e não entrará no índice de aproveitamento.

§ 9º - O subsolo não é considerado pavimento quando pelo menos três fachadas aflorarem no máximo 1/3 do seu pé direito.

§ 10º - O subsolo também não é considerado um pavimento desde que uma de suas faces não aflore e as duas outras fachadas contíguas afluam no máximo metade da sua área.

§ 11 - Os subsolos tratados nos §§ 92 e 102 deverão respeitar os recuos laterais e de fundos previstos para a zona de uso.

§ 122 - Os subsolos que estiverem imediatamente abaixo do 12 não serão considerados como pavimentos, desde que não afluam nenhuma parcela do seu pé direito em quaisquer de suas faces.

§ 13 - O pavimento pilotis não é considerado pavimento se for desembaraçado de qualquer vedação a não ser a das caixas de escadas, elevadores, lobby, recepção e controle de acesso, limitada a 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento.

§ 14 - Quanto à radiação, em qualquer zona de uso, no que diz respeito à limitação da exposição a campos elétricos, magnéticos e eletromagnéticos não ionizantes, deve ser observada a Resolução ANATEL nº 303, de 02 de julho de 2002, ou outra regulamentação que vier a substituí-la ou sucedê-la e, no que diz respeito à instalação de antenas transmissoras de telefonia celular ou móvel, deve ser observado também o que dispõe a legislação municipal pertinente.

§ 15 - O térreo não será considerado pavimento, quando de uso exclusivo para garagem, recepção e controle de acessos, caixas de escadas e elevadores.

Artigo 129 - Uma mesma edificação somente poderá conter diferentes usos, quando nenhum deles puser em risco a segurança, higiene e salubridade dos demais, nem lhes causar incômodos.

- I. os usos industriais em ZC11 ZC12 e ZC13 não poderão ter uso misto com os usos residenciais.
- II. as edificações ou lotes ocupados por usos mistos serão admitidos o uso comum de instalações complementares às atividades instaladas.
- III. a licença de instalação e funcionamento poderá ser expedida para as unidades individualmente ou para o conjunto das atividades.

§ 1º - No tocante a área de estacionamento e circulação de veículos, devem ser respeitadas as exigências da TABELA nº 05 aplicada a cada uma das áreas de uso do prédio.

§ 2º - Nas edificações de uso misto, devem ser previstos acessos separados para cada uma das partes de uso distinto da edificação, com entradas, corredores, escadas e elevadores independentes e separados uns dos outros.

§ 3º - As separações e acessos também se aplicam às áreas de estacionamento e circulação de veículos previstas no § 1º deste artigo.

Artigo 130 - Ficam excluídas para todas as edificações as seguintes obras complementares, do cômputo do índice de aproveitamento do terreno:

- I. abrigos para registros ou medidores e cabines e força.
- II. pérgulas
- III. passagens cobertas com telha-vã com área máxima de 15,00 m<sup>2</sup>
- IV. coberturas para tanques e pequenos telheiros, com área máxima de até 4,00 m<sup>2</sup>
- V. toldos e vitrines
- VI. piscinas descobertas e caixas d'águas enterradas
- VII. guaritas para seguranças com área máxima de 12,00 m<sup>2</sup>

Artigo 131 - Ficam excluídas para todas as edificações as seguintes obras complementares do cômputo de Taxa de ocupação do terreno:

- I. abrigos pra registros e medidores e cabines de força
- II. coberturas para tanques e pequenos telheiros até 4,00 m<sup>2</sup>
- III. Artigo 1322 - Os abrigos de carro não serão computados na taxa de ocupação e índice de aproveitamento do terreno, se obedecer às seguintes exigências:
- IV. ter pé direito máximo de 3,00 metros e mínimo de 2,30 metros.
- V. ser aberto em pelo menos dois lados concorrentes, onde poderão haver elementos estruturais de apoio, ocupando no máximo 10% de extensão dos lados considerados.
- VI. a área do abrigo não deverá superar 15,00 m<sup>2</sup>
- VII. não ter nenhuma dimensão lateral que supere 5,00 metros e uma largura que não ultrapasse 2/3 de testada do lote.
- VIII. os abrigos e edículas poderão ser edificadas junto às divisas laterais e de fundo, desde
- IX. que a altura da parede não ultrapasse 4,50 metros a contar do terreno natural até a parte mais alta do telhado. Um recuo lateral é sempre exigido. Em ZR4 e ZR5 os abrigos deverão observar os recuos laterais e de fundos determinados para as respectivas zonas.
- X. Artigo 1332 - O subsolo, que tenha só compartimento de utilização transitória e com uso exclusivo para garagem, não terá sua área computada no cálculo da taxa de ocupação e índice de aproveitamento do terreno.

§ 1º - no subsolo é permitida a construção sob os recuos de fundo e laterais, desde que as áreas assim construídas sejam destinadas exclusivamente à garagem, e que não aflorarem nenhuma parcela do seu pé direito em quaisquer de suas faces.

§ 2º - o subsolo nunca poderá ocupar o recuo de frente exigido para a zona.

Artigo 134º - No tocante as edículas, elas não serão computadas no cálculo de taxa de ocupação e índice de aproveitamento, desde que atendam as seguintes exigências:

- I. não poderão constituir domicilio independente
- II. deverão constituir elemento acessório da edificação principal.
- III. respeitar o percentual da área definida na tabela abaixo:
  - a. terreno com metragem inferior ou igual a 1.000,00 m<sup>2</sup> 5% do lote.
  - b. terreno com metragem superior a 1.000,00 m<sup>2</sup> até 5.000,00 m<sup>2</sup> até 60,00 m<sup>2</sup> de área construída.
  - c. terreno com metragem superior a 5.000,00 m<sup>2</sup> até 10.000m<sup>2</sup> - até 80,00 m<sup>2</sup> de área

construída.

d. terreno com metragem superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> - até 100,00 m<sup>2</sup> de área construída.

Artigo 135º - No tocante das edificações destinada a zeladores e caseiros, serão obedecidas as seguintes exigências:

I. as edificações destinadas à residência permanentes de guardas, zeladores e caseiros não serão computadas no índice de aproveitamento e taxa de ocupação, desde que não ultrapassem a 60,00 m<sup>2</sup>. Ainda assim deverão observar os recuos exigidos por lei em cada zona.

II. a edícula, a casa de caseiros e zeladores não pode invadir os recuos frontais, de fundo e laterais do lote, exigidos na zona, e devem guardar os seguintes recuos em relação à edificação principal:

EDÍCULA	RESIDÊNCIA PRINCIPAL	RECUO TÉRREO	
TÉRREA	TÉRREA	2,50 m	-
2 PAVIMENTOS	TÉRREA	2,50 m	5,00 m
2 PAVIMENTOS	2 PAVIMENTOS	2,50 m	7,50 m

§ único – Sempre que estas edificações ultrapassem a área máxima desde que respeitando os recuos exigidos, a parcela de área que ultrapassar o limite devera ser computada no índice de aproveitamento e na taxa de ocupação do terreno.

Artigo 136 – As guaritas para seguranças, desde que não possuam área construída maior que 12,00 m<sup>2</sup> e as garagens com até 5,00 metros de profundidade e uma largura que não ultrapasse 2/3 de testada do lote, executadas em corte de terreno no lado montante do leito carroçável, e com pé-direito de até 3,00 metros, podem ocupar o recuo frontal do terreno.

§ único – As guaritas e garagens assim edificadas, no caso de alargamento da via, não serão indenizadas pelo poder público.

Artigo 137 - A instalação ou recolocação de postos revendedores de combustíveis para fins automotivos terá sua planta aprovada mediante cumprimento da legislação específica vigente sobre construções e zoneamento, desde que seja obedecido o que segue:

I. distância mínima de 400 metros do posto revendedor, de asilos, creches, hospitais, escolas, quartéis e templos religiosos;

II. construção em terreno cuja área possua no mínimo 1.000,00 m<sup>2</sup>;

III. possuir um mínimo de 30,00 metros de testada voltada para a principal via pública;

§ único – A restrição do item I aplica-se na forma inversa, para a instalação de asilos, creches, hospitais, escolas, quartéis e templos religiosos em relação ao posto revendedor de combustíveis para fins automotivos existente.

Artigo 138 - O recuo de fundos e laterais para edificações com mais de 500,00 m<sup>2</sup> de projeção, incluindo o beiral e varandas abertas, serão definidos por uma reta que formará um ângulo de 70º a partir das divisas em questão, na cota do pavimento térreo, onde será contido todo o prédio, inclusive o telhado.

Artigo 139 - As áreas de varanda abertas, cobertas ou descobertas não serão computadas no cálculo do índice de aproveitamento e da taxa de ocupação, devendo, contudo, atender aos afastamentos mínimos exigidos em cada zona, sobre os quais não poderão ser projetados balanços.

**TÍTULO IV**  
**DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES**  
**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES CONCERNENTES A OUTRAS LEIS COMPLEMENTARES**

Artigo 140 - A legislação referente ao Plano Diretor e ao zoneamento urbano poderá ser alterada uma vez por ano.

§ único – A Lei do Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo deverão ser revistas e

aprovadas pelo menos dentro de um período máximo de cinco anos da sua vigência, sob pena de se incorrer em improbidade administrativa.

Artigo 141 - Fica alterada a Lei Orgânica do Município no seu Artigo 49, § 2º para o fim de dispor que serão realizadas, obrigatoriamente, no mínimo, três audiências públicas durante a tramitação de leis que versarem sobre as matérias constantes do caput do artigo.

Artigo 142 - Fica alterado o PDE - Plano Diretor Estratégico (Lei nº 2.737/03, de 02 de maio de 2003) em seu artigo 15, para o fim de dispor que o Poder Executivo ou Legislativo deverá consultar obrigatoriamente o Conselho do Plano Diretor antes de propor qualquer medida que altere o Código de Diretrizes do Sistema Viário, o Código do Parcelamento do Solo, o Código de Uso do Solo e Proteção a Paisagem e Código de Edificações.

## **CAPÍTULO II**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

Artigo 143 – Fica o Poder executivo autorizado a promover o reconhecimento da Lei de Zoneamento do Município junto aos poderes Públicos Federal e Estadual.

Artigo 144 – Os dispositivos desta lei estão incluídos em seu texto, nas TABELAS de números 01, 02, 03, 04, 05 e 06, na planta Oficial nº 01 e seu ANEXO nº 02, denominado “Perímetro Oficial das Zonas Urbanas”, nas TABELAS nº 02.01, 02.02, 02.03, 02.04, 02.05, 02.06, 02.07, 02.08, 02.09, 02.10, 02.11, 02.12, 02.13, 02.14, 02.15, 02.16, 02.17, 02.18, 02.19, 02.20 e 02.21 e das Tabelas nº 07.01, 07.02, 07.03, 07.04, 07.05, 07.06, 07.08, 07.09, 07.10 e 07.11.

Artigo 145 – Os dispositivos desta Lei aplicam-se no sentido estrito, excluídas as analogias e interpretações extensivas.

§ único – Os casos omissos serão resolvidos pela COMAP - Comissão Municipal de Análise de Projetos que é nomeada por ato do Senhor Prefeito, e constituída de um representante indicado pela AEACJ - Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Campos do Jordão, outro da ACE - Associação Comercial e Empresarial de Campos do Jordão e mais dois da Prefeitura Municipal de Campos do Jordão.

Artigo 146 – Para a realização de trabalhos técnicos e elaboração de planos e projetos relacionados com a implantação da lei de Zoneamento, poderão ser contratados técnicos ou escritórios especializados, sempre por tempo determinado, obedecida a legislação pertinente.

Artigo 147 – As restrições impostas pelos loteadores quanto às subdivisões, unificações, bem como quanto ao tipo da edificação permitida no loteamento (residencial, comercial ou mista), não prevalecem sobre as aprovações efetuadas pela municipalidade, feitas de acordo com a Lei revogada 1.538/85, bem como as aprovadas de acordo com a Lei 3.049/07, até a data de promulgação e vigência desta alteração.

§ único – Para fins de registro de incorporação, averbação de edificações e prática de quaisquer outros atos registrares relativos às habitações a que se refere o item VIII da Tabela nº 02.10 da Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo do Município, Lei Municipal nº 3.049/2007, com redação alterada pela Lei nº 3.119/2008, e alterações posteriores, não se aplicam as restrições urbanísticas convencionais constantes de loteamentos inscritos ou registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão, as quais ficam para este efeito revogadas.

Artigo 148 – Em matéria de planejamento físico, as atividades profissionais estão sujeitas as limitações e obrigações impostas pelo CREA-SP ou CAU-BR, região deste Município.

Artigo 149 – Toda e qualquer modificação ou revisão da presente Lei que fira os seus dispositivos e que alterem a planta oficial, só poderá ser feita mediante Lei.

Artigo 150 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as leis 1299/1982, 1538/1985, 1629/1988, 1734/1989, 1834/1991, 2215/1995, 2458/1998, 2467/1998, 2528/1999, 2548/2000, 2673/2002, 2732/2003, 2745/2003, 2814/2004, 2818/2004 e 2828/2004 e suas alterações.

Prefeitura Municipal da Estância de Campos do Jordão  
aos 02 de maio de 2007.

**JOÃO PAULO ISMAEL**  
**Prefeito Municipal**

Publicada de acordo com as formalidades legais pelo Departamento de Apoio Administrativo, aos  
02 de maio de 2007.

MARIA ANGELA D. C. BERALDO

Chefe Departamento de Apoio Administrativo



**TABELA Nº 01 - POTENCIALIDADE DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

OCUPAÇÃO DO SOLO		DECLIVIDADES		VERTENTES SUL	FORMAS TOPOGRÁFICAS			VEGETAÇÃO		
		ATÉ 35%	DE 35% a 45%		VALES	ENCOSTAS	TOPO	MATAS	CAMPOS	CULTURAS
URBANA	Intensivo ZC11 ZC12 ZC1 ZEIS ZC4 ZR1	OK	N	X	OK	OK	N	N	OK	N
	Média ZC12 ZC14 ZC2 ZC5 ZR2	OK	N	N	OK	OK	N	N	OK	OK
	Extensivo ZC13 ZC15 ZC16 ZC3 ZC6 ZR3 ZC7 ZR4 ZR5 ZPE	OK	N	N	OK	OK	OK	OK	OK	OK
RURAL	Agrícola	OK	OK	N	OK	OK	OK	N	OK	OK
	Reflorestamento	OK	OK	OK	OK	OK	OK	N	OK	OK
	Pecuária	OK	OK	OK	OK	OK	OK	N	OK	N
	Sítio de Recreio	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK
	Parques e Reservas	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK
	Agro - indústrias	OK	N	OK	OK	OK	OK	N	OK	N

OK - ocupação do solo adequada

N - ocupação de solo não recomendada

X - não serão permitidos lotes residenciais de alta densidade em relevos com inclinação maior ou igual a 35% e quando situados totalmente em face sul verdadeira ou sideral de 30° SW à 30° SW

## TABELA nº 02 - USO DO SOLO - USOS PERMITIDOS PARA AS ZONAS

De acordo com o Parágrafo único do Artigo 93 da presente Lei: "Todos os usos não especificados estão proibidos".

### TABELA nº 02.01

ZC11 Zona de uso predominante de comércio atacadista e indústrias leves - zona para instalação do comércio atacadista e depósitos;

- I. Estabelecimentos de comércio varejista – TABELA nº 07.06;
- II. Estabelecimentos de comércio atacadista – TABELA nº 07.07;
- III. Estabelecimentos de prestação de serviços permitidos em ZC1;
- IV. Estabelecimentos industriais – TABELA nº 07.09
- V. Estabelecimentos industriais de comércio e serviços pesados – TABELA nº 07.08
- VI. Garagens de veículos de frota;
- VII. Postos de abastecimento, lavagem e borracheiros;
- VIII. Áreas verdes e de recreação;
- IX. Bares e restaurantes;
- X. Usos institucionais a critério do órgão competente da Prefeitura, associado ao uso dos trabalhadores das indústrias;
- XI. Estabelecimento de utilidade pública – posto de saúde, corpo de bombeiros, delegacia de polícia;
- XII. Residências unifamiliares, desde que atendam aos índices da ZR1

### TABELA nº 02.02

ZC12 Zona de uso exclusivo para transbordo de lixo e separação de lixo reciclável;

- I. Áreas para promover o transbordo de lixo;
- II. Áreas verdes;
- III. Estabelecimentos de coleta seletiva de lixo e depósitos para lixo reciclável;
- IV. Reciclagem de Plásticos
- V. Reciclagem de Sucatas Metálicas
- VI. Reciclagem de Sucatas não Metálicas

### TABELA nº 02.03

ZC13 Zona de uso predominante de indústria indústrias leves, de baixo impacto ambiental e de vizinhança

- I. Estabelecimentos de comércio varejista e indústrias leves – TABELA nº 07.10
- II. Áreas verdes e de recreação;
- III. Bares e restaurantes;
- IV. oficinas de conservação, manutenção, limpeza, reparos, alarmes de veículos;
- V. borracharias
- VI. Residências unifamiliares, desde que atendam aos índices da ZR1

### TABELA nº 02.04

ZC14 Zona de uso predominante de indústria de beneficiamento de madeira e movelaria;

- I. Estabelecimentos de comércio varejista e atacadista – TABELA nº 07.09
- II. Estabelecimentos de prestação de serviços - TABELA nº 07.02;
- III. Áreas verdes e de recreação;
- IV. Usos institucionais a critério do órgão competente da Prefeitura, associado ao uso dos trabalhadores das indústrias;
- V. Estabelecimento de utilidade pública – posto de saúde;
- VI. Residências unifamiliares, desde que atendam aos índices da ZR1

### TABELA nº 02.05

ZC15 Zona de uso exclusivo para garagem de frota de veículos e guarda de animais;



- I. Estabelecimentos de prestação de serviços - TABELA nº 07.11;

TABELA nº 02.06

ZC16 – Zona de uso predominante de indústria de baixo impacto ambiental, paisagístico e de vizinhança;

- I. Estabelecimentos de comércio varejista e atacadista – TABELA nº 07.06
- II. Estabelecimentos de prestação de serviços - TABELA nº 07.02
- III. Áreas verdes e de recreação;
- IV. Bares e restaurantes;
- V. Usos institucionais a critério do órgão competente da Prefeitura, associado ao uso dos trabalhadores das indústrias;
- VI. Estabelecimento de utilidade pública – posto de saúde, corpo de bombeiros, delegacia de polícia;
- VII. Residências unifamiliares, desde que atendam aos índices da ZR5
- VIII. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônias de férias, pousadas e flats ou hotel residência ou apart-hotel, conforme TABELA nº 06;
- IX. [Todos os usos das demais ZRs;](#)

TABELA nº 02.07

ZC1 - Zona de uso predominante de comércio e serviço de alta densidade;

- I. [Estabelecimentos comerciais varejistas e de prestação de serviços com área construída – Tabela nº. 07.05; Tabela nº. 07.06; inciso X da Tabela 02.09 da ZC3.](#)
- II. Usos institucionais – TABELA nº 07.02;
- III. Áreas Verdes, Recreação ativa, passiva e paisagística;
- IV. Residenciais unifamiliares;
- V. Hotéis em geral, hotéis de lazer, pousadas e flats ou hotel residência ou apart-hotel, conforme TABELA nº 06;
- VI. [Todos os usos das ZRs;](#)

TABELA nº 02.08

ZC2 - Zona de uso predominante de comércio e serviço de média densidade;

- I. Estabelecimentos comerciais varejistas e de prestação de serviços com área construída - TABELA nº 07.05; TABELA nº 07.06
- II. Usos institucionais – TABELA nº 07.02;
- III. Áreas Verdes, Recreação ativa, passiva e paisagística;
- IV. Residências unifamiliares;
- V. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônias de férias, pousadas e flats ou hotel residência ou apart-hotel, conforme TABELA nº 06;
- VI. [Todos os usos das demais ZRs;](#)

TABELA nº 02.09

ZC3 - Zona de uso predominantemente residencial de baixa densidade;

- I. Estabelecimentos comerciais varejistas e de prestação de serviços com área construída até 500m<sup>2</sup> - TABELA nº 07.04;
- II. Usos institucionais – TABELA nº 07.02;
- III. Padarias, fábricas de chocolate, fábricas de embutidos, de pequeno porte, até 500,00 m<sup>2</sup>;
- IV. Áreas Verde, de recreio ativo, passiva e paisagístico;
- V. Residenciais unifamiliares;
- VI. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônias de férias, pousadas e flats ou hotel residência ou apart-hotel, conforme TABELA nº 06;
- VII. [VII. Todos os usos das demais ZRs;](#)
- VIII. [VIII. Instituições educacionais, culturais;](#)
- IX. Estabelecimentos industriais que atendam às seguintes exigências:
  - a) tipos de indústrias (segundo classificação do IBGE) e TABELA nº 07.08
  - b) ter até 50 empregados
  - c) área máxima construída de 750 m<sup>2</sup>
  - d) instalação elétrica – atendimento de baixa tensão – até 50 kWatts
  - e) funcionar em recinto fechado

#### TABELA nº 02.10

ZEIS Zona Residencial de Interesse Social - zona residencial de elevada densidade em consequência do predomínio de lotes pequenos, com objetivo de atender a demanda de habitação popular

- I. Residência unifamiliar;
- II. Atividade econômica do lar – TABELA nº 07.03;
- III. Habitações objeto de regularização fundiária;
- IV. Áreas verdes e parques infantis;
- V. Usos institucionais – TABELA nº 07.01;
- VI. Habitações geminadas;
- VII. Pequeno comércio que obedeça a classificação da TABELA nº 07.04 e demais índices de ZEIS;
- VIII. **Habitações multifamiliares verticais, com até quatro pavimentos incluído o térreo, com no máximo dezesseis apartamentos por bloco, com exigência de todos os recuos e unicamente em ZEIS-1.**

#### TABELA nº 02.11

ZC4 - Zona de uso misto residencial /comercial de alta densidade, vinculada à ZR1;

- I. Estabelecimentos comerciais varejistas e de prestação de serviço - TABELA nº 07.04;
- II. Usos institucionais - TABELA nº 07.02;
- III. Padarias e gráficas de pequeno porte - até 500,00 m<sup>2</sup>;
- IV. Áreas Verde, de recreio ativo, passiva e paisagístico;
- V. Residenciais unifamiliares;
- VI. Condomínios residenciais em plano horizontal - TABELA nº 06;
- VII. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônias de férias, pousadas e flats ou hotel residência ou apart-hotel, conforme TABELA nº 06;
- VIII. **VIII. Todos os usos das demais ZRs, exceto da ZEIS;**
- IX. **IX. Estabelecimentos comerciais de varejo, com área não superior a 100 m<sup>2</sup>, que obedeçam à classificação da TABELA nº 07.04**

#### TABELA nº 02.12

ZR1 – Zona de uso predominantemente residencial de alta densidade;

- I. Residenciais unifamiliares;
- II. Usos institucionais – TABELA nº 07.01;
- III. **Atividade econômica do lar – (Tabela nº. 07.03); e Tabela nº. 07.04;**
- IV. Condomínio residencial em plano horizontal - TABELA nº 06;
- V. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônia de férias, pousadas e flats ou hotel residência ou apart-hotel, conforme TABELA nº 06;

#### TABELA nº 02.13

ZC5 - Zona de uso misto residencial /comercial de média densidade, vinculada à ZR2;

- I. Residenciais unifamiliares;
- II. Condomínio residencial em plano horizontal - TABELA nº 06;
- III. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônia de férias, pousadas e flats ou hotel residência ou apart-hotel, conforme TABELA nº 06;
- IV. **Todos os usos das demais ZRs de índice maior;**
- V. **Estabelecimentos comerciais de varejo, com área não superior a 100 m<sup>2</sup>, que obedeçam à classificação da TABELA nº 07.04.**

#### TABELA nº 02.14

ZR2 – Zona de uso predominantemente residencial de média densidade;

- I. Residenciais unifamiliares;
- II. Usos institucionais – TABELA nº 07.01;
- III. Condomínio residencial em plano horizontal - TABELA nº 06;
- IV. **Todos os usos das demais ZRs de índice maior.**

#### TABELA nº 02.15

ZC6 - Zona de uso misto residencial /comercial de baixa densidade, vinculada à ZR3;

- I. Residenciais unifamiliares;
- II. Condomínio residencial em plano horizontal - TABELA nº 06;
- III. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônia de férias, pousadas e flats ou hotel residência ou apart-hotel, conforme TABELA nº 06;
- IV. Tabelas 07.02, 07.03 e 07.05
- V. Todos os usos das demais ZRs de índice maior;

#### TABELA nº 02.16

ZR3 – Zona de uso predominantemente residencial de baixa densidade.

- I. Residenciais unifamiliares;
- II. Usos institucionais – TABELA nº 07.01;
- III. Condomínio residencial em plano horizontal - TABELA nº 06;
- IV. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônia de férias, pousadas e flats ou hotel residência ou apart-hotel, conforme TABELA nº 06;
- V. Todos os usos das demais ZRs de índice maior;

#### TABELA nº 02.17

ZC7 - Zona de uso misto residencial /comercial de baixíssima densidade, vinculada à ZR4 e ZR5;

- I. Residenciais unifamiliares; pet shops e hotéis para cães e gatos.
- II. Condomínio residencial em plano horizontal - TABELA nº 06;
- III. Floricultura, flores ornamentais;
- IV. Restaurantes, Pizzarias;
- V. Locação de veículos leves;
- VI. Arvorismo; Haras com área mínima de 10.000 m<sup>2</sup>
- VII. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônia de férias, pousadas e flats ou hotel residência ou apart-hotel, conforme TABELA nº 06;
- VIII. Todos os usos das demais ZRs de índice maior;

#### TABELA nº 02.18

ZR4 - Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade - zona com características de preservação e manutenção da biota, de tranquilidade e sossego

- I. Residenciais unifamiliares;
- II. Usos institucionais – TABELA nº 07.01;
- III. Condomínio residencial em plano horizontal - TABELA nº 06;
- IV. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônia de férias, pousadas e flats ou hotel residência ou apart-hotel, conforme TABELA nº 06;
- V. Todos os usos das demais ZRs de índice maior;

#### TABELA nº 02.19

ZR5 – Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade de transição de rural para urbano;

- I. Residenciais unifamiliares;
- II. Usos institucionais – TABELA nº 07.01;
- III. Condomínio residencial em plano horizontal - TABELA nº 06;
- IV. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônias se férias, pousadas, flats hotel, conforme Tabela nº. 06; hipica com área mínima de terreno de 20.000 m<sup>2</sup>.

#### TABELA nº 02.20

ZPE - Zona de Preservação Especial - destina-se a constituição de um grande parque urbano e público para fins de recreação ativa, passiva e paisagística;

- I. Áreas verdes – recreio ativo, passivo paisagístico.
- II. Instituições culturais e anfiteatro ao AR LIVRE. Pistas e quadras descobertas para prática esportiva
- III. Parques infantis de diversões, área para recreação infantil
- IV. Pátios de estacionamento para veículos individuais e para ônibus de excursão
- V. Serviços de utilidade pública;
- VI. Espaços cobertos para exposição eventos culturais
- VII. Comércio ambulante e pequeno comércio, com área inferior a 5,00 m<sup>2</sup>, mediante autorização do órgão competente da prefeitura em áreas previamente determinadas
- VIII. Prédios de valor histórico e de preservação da memória do Município;
- IX. Serão respeitados os prédios regularizados e com uso compatível estabelecida pela Lei nº 1096/78, desde que:
  - I. não sejam ampliados e nem agravam a sua incompatibilidade;
  - II. sejam mantidas naqueles aspectos necessários à proteção dos seus usuários e dos vizinhos;
  - III. quando por aquele motivo, as edificações sejam destruídas em mais de 60% de sua área, só poderão ser reconstruídas com a autorização o órgão competente d prefeitura e em caso de seu desinteresse em desapropriar o terreno;
  - IV. em caso de poder reconstruir serão utilizados os índices de ZPE da atual Lei de Zoneamento. Quanto ao uso, prevalece o uso anterior ao sinistro, e em caso de alteração, devem ser utilizados os revistos em ZPE.

#### TABELA nº 02.21

ZRU - Zona Rural - destina-se aos parques e áreas de recreio ativo, passivo ou paisagístico, assim como para a implantação de sítios de recreio.

- I. Estabelecimentos comerciais voltados às atividades agrícolas e pecuárias
- II. Áreas de reflorestamento, horto florestal.
- III. Sítios de recreio com área mínima de 20.000 m<sup>2</sup>
- IV. Associações recreativas
- V. Residenciais unifamiliares.
- VI. Condomínio residencial em plano horizontal - TABELA nº 06;
- VII. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônia de férias e flats ou hotel residência ou apart-hotel, conforme TABELA nº 06.

**TABELA Nº 03 - COEFICIENTES DE OCUPAÇÃO DO SOLO**

ZONAS	RECUO FRONTAL MÍNIMO		RECUO DE FUNDO MÍNIMO		RECUO LATERAL MÍNIMO		ÁREA MÍNIMA DO LOTE	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	TESTADA MÍNIMA DO LOTE	Nº MÁXIMO DE PAVIMENTOS	ÁREA MÍNIMA DE COBERTURA VEGETAL (%)
	Rua PRINCIPAL e PANORÂMICA	Rua SECUNDÁRIA e LOCAL	Rua PRINCIPAL e PANORÂMICA	Rua SECUNDÁRIA e LOCAL	Com 1 PAVIMENTO	Com mais de 1 PAVIMENTO						
ZCI1	4,00	4,00	4,00	4,00	2,50	2,50	500	0,50	1,00	20	2	
ZCI2	4,00	4,00	4,00	4,00	2,50	2,50	4000	1,00	1,00	50	2	-
ZCI3	4,00	4,00	4,00	4,00	2,50	2,50	500	0,70	1,40	20	3	20
ZCI4	4,00	4,00	4,00	4,00	2,50	2,50	500	0,60	1,00	20	2	30
ZCI5	7,00	7,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3.000	0,10	0,20	40	2	80
ZCI6	7,00	7,00	3,00	3,00	3,00	3,00	5.000	0,10	0,20	40	2	80
ZC1	3,00	3,00	3,00	3,00	1,500	3,00	250	0,70	1,50	10	3	-
ZC2	4,00	4,00	4,00	4,00	1,50	3,00	500	0,50	1,50	20	3	-
ZC3	4,00	4,00	4,00	4,00	1,50	3,00	750	0,45	1,35	20	3	-
ZEIS 1	2,00	2,00	2,00	2,00	1,50	2,00	125	0,60	1,20	5	2	30
ZEIS 2	4,00	3,00	3,00	4,00	1,50	3,00	250	0,50	1,00	10	2	40
ZC4	4,00	3,00	3,00	4,00	1,50	3,00	250	0,50	1,00	10	3	40
ZR1	4,00	3,00	3,00	4,00	1,50	3,00	250	0,50	1,00	10	2	40
ZC5	5,00	4,00	4,00	5,00	2,00	4,00	500	0,40	0,80	15	3	50
ZR2	5,00	4,00	4,00	5,00	2,00	4,00	500	0,40	0,80	15	2	50
ZC6	7,00	5,00	5,00	7,00	3,00	5,00	1.000	0,30	0,60	20	3	60
ZR3	7,00	5,00	5,00	7,00	3,00	5,00	1.000	0,30	0,60	20	2	60
ZC7	7,00	7,00	7,00	7,00	3,00	5,00	2.500	0,20	0,40	20	2	70
ZR4	7,00	7,00	7,00	7,00	3,00	5,00	2.500	0,20	0,40	30	2	70
ZR5	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	5.000	0,10	0,20	50	2	80
ZPE	ZONA PARA FORMAÇÃO DE PARQUE URBANO - PROIBIDO CONSTRUIR											
ZRU	20,00	20,00	20,00	20,00	10,00	10,00	20.000	0,10	0,20	50	2	80

**TABELA Nº 04 - PARCELAMENTO DO SOLO**

ZONAS	ÁREAS PÚBLICAS MÍNIMO		SISTEMA VIÁRIO	ÁREA MÍNIMA DE LOTE EM FUNÇÃO DA INCLINAÇÃO MÉDIA DO TERRENO		
	SISTEMA DE RECREIO	INSTITUCIONAL		Até 30%	DE 30% a 45%	Maior que 45%
ZCI1	10%	5%	20%	500	750	7.500
ZCI2	10%	5%	20%	4000	4.000	7.500
ZCI3	10%	5%	20%	500	750	7.500
ZCI4	10%	5%	20%	500	1.500	7.500
ZCI5	10%	5%	20%	500	1.000	7.500
ZCI6	10%	5%	20%	500	5.000	7.500
ZC1	10%	5%	20%	250	750	7.500
ZC2	10%	5%	20%	500	500	7.500
ZC3	10%	5%	20%	750	750	7.500
ZEIS1	10%	5%	20%	125	125	Vedado
ZEIS2	10%	5%	20%	250	250	vedado
ZC4	10%	5%	20%	250	360	7.500
ZR1	10%	5%	20%	250	250	Vedado
ZC5	10%	5%	20%	500	750	7.500
ZR2	10%	5%	20%	500	750	7.500
ZC6	10%	5%	20%	1.000	1.500	7.500
ZR3	10%	5%	20%	1.000	1.500	5.000
ZC7	10%	5%	20%	2.500	3.000	5.000
ZR4	10%	5%	20%	2.500	3.000	5.000
ZR5	10%	5%	20%	5.000	7.500	12.500
ZPE	NÃO TOLERÁVEL O PARCELAMENTO					
ZRU	10%	5%	20%	20.000	20.000	20.000

- 1- Exceção em loteamento cuja área média dos lotes for superior a 15.000 m<sup>2</sup> - a área institucional pode ser reduzida até o mínimo de 1%, a critério do órgão competente.
- 2- Não serão permitidas intervenções na porção do lote com inclinação acima de 45% sem licenciamento do DEPRN.

**TABELA Nº 05 - GARAGENS E ESTACIONAMENTO**

TIPOS DE USO	nº de vagas com 15 m <sup>2</sup> (3x5)
Residência unifamiliar em ZC7, ZR4, ZR5 e ZUR	3/UH
Residência unifamiliar em ZC5, ZR2, ZC6 e ZR3	2/UH
Residência unifamiliar em ZC1, ZC2, ZC3, ZC4, ZR1, ZCI1 e ZCI2	1/UH
Hotel, Hotel de Lazer	0,5/UH
Hotel com restaurante para público acrescer para o salão de refeição	0,10/m <sup>2</sup>
Flats, Hotel Residência, Apart - Hotel e Pousada	1/UH
Hospitais, Sanatórios e Clínicas	0,25/LEITO
Teatro, Cinema e Praça coberta de evento	0,25/LUGAR
Clube (em relação à área de construção global)	0,025/m <sup>2</sup>
Estádio	0,033/LUGAR
Restaurante (em relação ao salão de refeição)	0,50/m <sup>2</sup>
Supermercado ou Galeria (em relação à área de construção global)	0,033/m <sup>2</sup>
Shopping Center, Centro de Consumo ou Convenções (em relação à área de construção global)	0,033/m <sup>2</sup>
Estabelecimento de Ensino de 1º e 2º	1/SALA DE AULA
Estabelecimento de Ensino de 3º grau	5/SALA DE AULA
Comércio atacadista e Indústria (em relação à área de construção global)	0,01/m <sup>2</sup>
Escritório ou consultório (em relação à área de construção global)	0,033/m <sup>2</sup>
Banco e Instituições financeiras (em relação à área de construção global)	0,05/m <sup>2</sup>
Estabelecimento de Ensino Superior (em relação à área de construção global)	0,05/m <sup>2</sup>
<p><i>1 - No caso de edificações de uso misto as vagas necessárias aos diversos usos serão somadas.</i></p> <p><i>2 - As áreas serão para estacionamento sem concurso de manobristas</i></p> <p><i>3 - Para as construções novas, e reformas para alteração do uso, a área de estacionamento deverá estar contida no lote do empreendimento.</i></p>	

**TABELA Nº 06 - ÁREA DE TERRENO E FRAÇÃO IDEAL POR UH**

ZONA	TIPO DE EDIFICAÇÃO	ÁREA MÍNIMA DE TERRENO	FRAÇÃO IDEAL POR UH	NÚMERO MÁXIMO DE UH
ZC15 ZC14 ZC13 ZC12 ZC11 ZC16	Loteamento, Condomínio Horizontal	VEDADO	-	-
	Prédio de Apartamento	VEDADO	-	-
	Hotel, Hotel Lazer e Colônias de Férias	VEDADO	-	-
	Flats, Hotel Residência ou Apart Hotel	VEDADO	-	-
	Pousada	VEDADO	-	-
ZC1	Loteamento, Condomínio Horizontal	VEDADO	-	-
	Prédio de Apartamento	VEDADO	-	-
	Hotel, Hotel Lazer e Colônias de Férias	VEDADO	-	-
	Flats, Hotel Residência ou Apart Hotel	VEDADO	-	-
	Pousada	VEDADO	-	-
ZC2	Loteamento, Condomínio Horizontal	VEDADO	-	-
	Prédio de Apartamento	VEDADO	-	-
	Hotel, Hotel Lazer e Colônias de Férias	2.000	140	-
	Flats, Hotel Residência ou Apart Hotel	2.000	140	-
	Pousada	2.000	133	15
ZC3	Loteamento, Condomínio Horizontal	VEDADO	-	-
	Prédio de Apartamento	VEDADO	-	-
	Hotel, Hotel Lazer e Colônias de Férias	1.000	75	-
	Flats, Hotel Residência ou Apart Hotel	1.000	75	-
	Pousada	1.000	100	15
ZC4	Loteamento, Condomínio Horizontal	2.000	200	-
	Prédio de Apartamento	VEDADO	-	-
	Hotel, Hotel Lazer e Colônias de Férias	1.000	50	-
	Flats, Hotel Residência ou Apart Hotel	1.000	50	-
	Pousada	1.000	100	15
ZC5	Loteamento, Condomínio Horizontal	5.000	500	-
	Prédio de Apartamento	VEDADO	-	-
	Hotel, Hotel Lazer e Colônias de Férias	3.000	75	-
	Flats, Hotel Residência ou Apart Hotel	3.000	75	-
	Pousada	3.000	200	15
ZC6	Loteamento, Condomínio Horizontal	10.000	1000	-
	Prédio de Apartamento	VEDADO	-	-
	Hotel, Hotel Lazer e Colônias de Férias	5.000	75	-
	Flats, Hotel Residência ou Apart Hotel	5.000	75	-
	Pousada	2.000	200	15
ZC7	Loteamento, Condomínio Horizontal	15.000	1.000	-
	Prédio de Apartamento	VEDADO	-	-
	Hotel, Hotel Lazer e Colônias de Férias	15.000	160	-
	Flats, Hotel Residência ou Apart Hotel	15.000	160	-
	Pousada	5.000	333	15



ZEIS 1	Loteamento, Condomínio Horizontal	1.000	125	-
	Prédio de Apartamento	500	62,5	16/Bloco
	Hotel, Hotel Lazer e Colônias de Férias	VEDADO	-	-
	Flats, Hotel Residência ou Apart Hotel	VEDADO	-	-
	Pousada	VEDADO	-	-
ZEIS 2	Loteamento, Condomínio Horizontal	2.000	250	-
	Prédio de Apartamento	VEDADO	-	-
	Hotel, Hotel Lazer e Colônias de Férias	VEDADO	-	-
	Flats, Hotel Residência ou Apart Hotel	VEDADO	-	-
	Pousada	VEDADO	-	-
ZR1	Loteamento, Condomínio Horizontal	2.000	250	-
	Prédio de Apartamento	VEDADO	-	-
	Hotel, Hotel Lazer e Colônias de Férias	VEDADO	-	-
	Flats, Hotel Residência ou Apart Hotel	VEDADO	-	-
	Pousada	VEDADO	-	-
ZR2	Loteamento, Condomínio Horizontal	5.000	500	-
	Prédio de Apartamento	VEDADO	-	-
	Hotel, Hotel Lazer e Colônias de Férias	VEDADO	-	-
	Flats, Hotel Residência ou Apart Hotel	VEDADO	-	-
	Pousada	VEDADO	-	-
ZR3	Loteamento, Condomínio Horizontal	10.000	1.000	-
	Prédio de Apartamento	VEDADO	-	-
	Hotel, Hotel Lazer e Colônias de Férias	5.000	75	-
	Flats, Hotel Residência ou Apart Hotel	5.000	75	-
	Pousada	2.000	200	15
ZR4	Loteamento, Condomínio Horizontal	15.000	1.000	-
	Prédio de Apartamento	VEDADO	-	-
	Hotel, Hotel Lazer e Colônias de Férias	15.000	160	-
	Flats, Hotel Residência ou Apart Hotel	15.000	160	-
	Pousada	5.000	333	15
ZR5	Loteamento, Condomínio Horizontal	20.000	1.500	-
	Prédio de Apartamento	VEDADO	-	-
	Hotel, Hotel Lazer e Colônias de Férias	20.000	250	-
	Flats, Hotel Residência ou Apart Hotel	20.000	250	-
	Pousada	5.000	333	15
ZRU	Loteamento, Condomínio Horizontal	20.000	1.500	-
	Prédio de Apartamento	VEDADO	-	-
	Hotel, Hotel Lazer e Colônias de Férias	20.000	250	-
	Flats, Hotel Residência ou Apart Hotel	20.000	250	-
	Pousada	20.000	650	30
ZPE	Zona para formação de Parque Urbano	-	PROIBIDO EDIFICAR	

## TABELA Nº 07 - AGRUPAMENTO DE USOS E ATIVIDADES

### TABELA Nº 07.01 – USOS INSTITUCIONAIS DE ÂMBITO LOCAL

- ANFITEATRO
- ÁREA DE RECREAÇÃO INFANTIL
- ASILO, CRECHES, POSTOS DE SAÚDE
- BERÇÁRIO, CRECHE
- CLUBES ASSOCIATIVOS, RECREATIVOS, ESPORTIVOS
- ASSOCIAÇÃO AMIGOS DE BAIRRO
- ENSINO FUNDAMENTAL, DE 1º E 2º
- ENSINO MATERNAL, PRÉ-ESCOLAR, JARDIM DA INFÂNCIA
- ESCOLA ESPECIAL
- ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA
- ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO
- MUSEU, BIBLIOTECA, PINACOTECA
- ORFANATOS
- PARQUE INFANTIL (COM RECREAÇÃO ORIENTADA)
- PISCINA PÚBLICA
- SOCIEDADE CULTURAL

### TABELA Nº 07.02 – USOS INSTITUCIONAIS DIVERSIFICADOS

- TODOS OS USOS DA TABELA Nº 07.01
- AGÊNCIA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS E TELEFÔNICA
- ALBERGUE
- AQUÁRIO, PLANETÁRIO
- ARVORISMO
- CAMPOS, GINÁSIO, PARQUE, PISTA DE ESPORTE
- CASA DE SAÚDE, HOSPITAL E MATERNIDADE
- CENTRO DE COLONIZAÇÃO E MIGRAÇÃO
- CENTRO DE ORIENTAÇÃO FAMILIAR PROFISSIONAL E CENTRO DE REINTEGRAÇÃO SOCIAL
- CINEMATECA, FILMOTECA
- CIRCO, QUADRA DE ESCOLA DE SAMBA
- CURSO SUPLETIVO E PREPARATÓRIO PARA ESCOLAS SUPERIORES
- ENSINO DE 2º GRAU, TÉCNICO PROFISSIONAL E 3º GRAU
- ESTAÇÃO DE RÁDIO DIFUSÃO
- INSTITUIÇÕES DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA
- QUADRAS E SALÕES DE ESPORTE

### TABELA Nº 07.03 – ATIVIDADES ECONÔMICAS DO LAR

- ALFAIATE E COSTUREIRO
- ARTESÃO
- ARTISTA PLÁSTICO
- AULAS PARTICULARES
- CHOCOLATE ARTESANAL – COM ÁREA MÁXIMA DE 50 M<sup>2</sup>
- ELETRICISTA E ENCANADOR
- INSTITUTO DE BELEZA
- LAVANDERIA – NÃO INDUSTRIAL
- MALHARIA – COM ÁREA MÁXIMA DE 50 M<sup>2</sup>
- PROFISSIONAIS LIBERAIS AUTÔNOMOS
- SAPATEIRO
- SERVIÇOS DE CONFEITARIA E BUFÊ
- SERVIÇOS PESSOAIS E DOMICILIARES
- TAPEÇARIA – COM ÁREA MÁXIMA DE 50 M<sup>2</sup>
- TRABALHOS MANUAIS (BORDADO, TRICÔ, CROCHÊ E ASSEMBELHADOS)

TABELA Nº 07.04 – COMÉRCIO VAREJISTA E SERVIÇO VICINAL

- AÇOUGUE, CASA DE CARNES, AVÍCOLA, PEIXARIA
- ADEGA
- ALUGUEL DE QUADRICICLOS E BICICLETAS
- ARMARINHOS, BAZAR
- BAR, PASTELARIA, LANCHONETE, SORVETERIA
- CAFETERIA, CANTINA, CASA DE CHÁ, CONFEITARIA
- CARGA E RECARGA DE EXTINTORES
- COMÉRCIO DE REFEIÇÕES EMBALADAS
- DROGARIA, ERVANÁRIO, FARMÁCIA
- EMPÓRIO, ARMAZÉM, MERCEARIA, HORTIFRUTIGRANJEIROS
- FLORICULTURA, FLORES ORNAMENTAIS
- LOCAÇÃO E VENDAS DE MULTIMÍDIAS (VIDEOLOCADORA)
- PADARIA, POSTO DE VENDA DE PÃES, LEITERIA
- PAPELARIA, REVISTARIA, LIVRARIA
- PROFISSIONAIS LIBERAIS AUTÔNOMOS

TABELA Nº 07.05 – COMÉRCIO VAREJISTA E SERVIÇO SUB-CENTRAL

- TODOS OS USOS DA TABELA Nº 07.04;
- ABREUGRAFIA, AMBULATÓRIO E BANCO DE SANGUE
- ACADEMIA DE GINÁSTICA E ESPORTE
- AÇÕES E VALORES MOBILIÁRIOS, DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS E VALORES
- ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS
- ADMINISTRADORES (BENS, NEGÓCIOS, CONSÓRCIO, FUNDOS MÚTUOS)
- AEROFOTOGRAMETRIA
- AGÊNCIA BANCÁRIA E DE CAPITALIZAÇÃO
- AGÊNCIA DE ANÚNCIOS EM JORNAL, CLASSIFICADOS
- AGÊNCIA DE CASAMENTO, DE COBRANÇA E DE DETETIVES
- AGÊNCIA DE EMPREGO E MÃO DE OBRA TEMPORÁRIA
- AGÊNCIA DE INFORMAÇÕES E CENTRO DE INFORMAÇÕES
- AGÊNCIA DE PASSAGENS E TURISMO
- AGÊNCIA DE PROPAGANDA E PUBLICIDADE, AGÊNCIA NOTICIOSA
- AGENTES DE PROPRIEDADE INDUSTRIAL (MARCA E PATENTES)
- ALIMENTOS PARA ANIMAIS DOMÉSTICOS
- ALUGUEL DE UTENSÍLIOS ELETRO-ELETRÔNICOS
- ALUGUEL DE VEÍCULOS LEVES
- ANÁLISE E PESQUISA DE MERCADO, ASSESSORIA PARA EXECUTIVOS
- APARELHOS ELETRODOMÉSTICOS PORTÁVEIS, RÁDIO E TV (REPAROS)
- ARRENDAMENTO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
- ARTESANATO, FOLCLORE, ANTIGUIDADES, “BOUTIQUE”
- ARTIGO DE VESTUÁRIOS, TECIDOS, CAMISEIROS
- ARTIGOS DE COURO (E REPAROS), PELETERIA
- ARTIGOS ESPORTIVOS, RECREATIVOS E RELIGIOSOS
- ARTIGOS PARA BALÉ, CABELEIREIROS, FESTA E PISCINAS
- ASSESSORIA DE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO
- ASSESSORIA FISCAL E TRIBUTÁRIA
- ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE COMUNITÁRIAS, DE VIZINHANÇA E CULTURAIS
- ASSOCIAÇÕES E FUNDAÇÕES CIENTÍFICAS
- AUDITORES E PERITOS, AVALIADORES, CONSULADOS E CONSULTORIA
- AUTO-ESCOLA, ESCOLA DE ARTE E DE DANÇA E MÚSICA
- AVALIAÇÃO AGRÍCOLA E COMERCIAL (ESCRITÓRIOS)
- BANHOS, SAUNAS, DUCHAS, MASSAGEM
- BICICLETAS E BRINQUEDOS
- BINGO (NOS TERMOS DA LEI 8.672/93 E DEC. 981/93)
- BOATE
- BOLICHE, CINEMAS, DIVERSÕES ELETRÔNICAS
- BUFFET COM SALÃO DE FESTAS
- CADERNETAS DE POUPANÇA (AGÊNCIAS)
- CALÇADOS, CAPA, GUARDA-CHUVAS, LUVAS E CHAPÉU (E REPAROS)

- CÂMBIO – ESTABELECIMENTOS
- CANETEIROS, CARIMBOS, COPIADORAS, FOTOCÓPIA, PLASTIFICAÇÃO
- CARTEIRAS DE SAÚDE
- CARTÕES DE CRÉDITO
- CASA DE CAFÉ, CHÁ, CHOPERIA, “DRINKS”
- CASA DE MÚSICAS, BOATES
- CASA FILATÉLICA E NUMISMÁTICA
- CASA LOTÉRICA
- CENTRO COMERCIAL
- CENTRO DE REABILITAÇÃO
- CENTRO E COMPRAS – SHOPPING CENTER
- CLÍNICAS DENTÁRIAS E MÉDICAS, CLÍNICAS DE REPOUSO
- CLINICAS VETERINÁRIAS E HOSPITAIS VETERINÁRIOS
- COMISSÁRIO DE DESPACHOS
- COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS
- CONSIGNAÇÃO E COMISSÕES
- CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO – EMPREITEIROS
- COOPERATIVAS DE PRODUÇÃO
- CORRETAGEM E INTERMEDIACÃO DE IMÓVEIS
- CORRETORAS, CRÉDITO IMOBILIÁRIO, CRÉDITO – SISTEMA DE VENDAS
- CORTINAS, TAPETES, ESTOFADOS E COLCHÕES (LOJA DE REPAROS)
- COZINHAS (EXPOSIÇÃO E DECORAÇÃO, LOJA DE)
- CURSOS DE LÍNGUAS E DE CORRESPONDÊNCIA
- DESPACHANTES, VIGILÂNCIA E SEGURANÇA
- DISCOS, FITAS, SOM (EQUIPAMENTOS DE)
- DISK PIZZA COM FORNO A LENHA/CARVÃO
- DISTRIBUIÇÃO DE FITAS CINEMATOGRAFÍAS E DE TV, DE JORNAIS E REVISTAS
- EDITORAS DE LIVROS, JORNAIS E REVISTAS (ADMINISTRAÇÃO E REDAÇÃO)
- ELETRODOMÉSTICOS, UTENSÍLIOS DOMÉSTICOS, ESPECIARIAS
- ELETROTERAPIA E RADIOTERAPIA, FISIOTERAPIA E HIDROTHERAPIA
- EMPRESAS DE SEGUROS E DE INCENTIVO FISCAL
- ESCOLA DE DATILOGRAFIA E DE IOGA
- ESCRITÓRIOS REPRESENTATIVO OU ADMINISTRATIVOS DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E AGRICULTURA
- ESCRITÓRIOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS
- ESCRITÓRIOS, CONSULTÓRIOS, “ATELIÉS” DE PROFISSIONAIS AUTÔNOMOS, LIBERAIS E QUALIFICADOS
- ESTACIONAMENTO E PRÉDIOS DE GARAGENS
- ESTÚDIO DE FOTOGRAFIA / CINEMA
- ESTÚDIO DE REPARAÇÃO DE OBRAS E OBJETOS DE ARTE
- FINANCEIRAS E FINANCIAMENTO, FUNDO DE INVESTIMENTO
- FOTOGRAFIA E ÓTICA, LENTES DE CONTACTO (ARTIGO PARA) FOTÓGRAFOS
- GALERIA, OBJETOS DE ARTE, “DESIGN”
- GRAVAÇÃO DE FILMES E DE SOM, MICROFILMAGEM
- GUARDA DE VEÍCULO DE SOCORRO
- GUARDA-MÓVEIS DE PEQUENO PORTE, FIEL DEPOSITÁRIO
- IMPORTADOS (ARTIGOS)
- INCORPORADORES E “LEASING”, “TRADING” (COMPANHIA DE MALA DIRETA, MENSAGEIROS E ENTREGAS DE ENCOMENDAS)
- INSTITUTO PSICOTÉCNICOS – ORIENTAÇÃO VOCACIONAL
- INSTRUMENTOS CIENTÍFICOS E TÉCNICOS
- JARDINS (ARTIGOS PARA), LONAS E TOLDOS
- JOALHERIA, RELOJOARIA
- JÓIAS, GRAVAÇÕES, OURIVESARIA, RELÓGIOS
- LABORATÓRIOS DE ANÁLISE QUÍMICA
- LABORATÓRIOS DE ANÁLISES CLÍNICAS, RAIOS X
- LOJAS DE DEPARTAMENTOS
- LOTEAMENTO DE IMÓVEIS
- LOUÇAS, PORCELANAS, CRISTAIS, LUMINÁRIAS, LUSTRES
- MAGAZINES (LOJAS DE), ROUPAS DE CAMA, MESA E BANHO

- MALHARIAS COM ÁREA CONSTRUÍDA DE ATÉ 750,00 M<sup>2</sup>
- MAQUETISTA, MOLDUREIROS, VIDRACEIROS
- MERCADOS (ABASTECIMENTO), SUPERMERCADOS
- MOLDURAS, ESPELHOS, VIDROS, MÓVEIS
- ORGANIZAÇÃO DE CONGRESSO E FÉRIAS
- ORGANIZAÇÕES ASSOCIATIVAS DE PROFISSIONAIS
- POSTO DE SERVIÇO DE LAVAGEM DE VEÍCULOS
- PROMOÇÃO DE VENDAS, RECADOS TELEFÔNICOS E RECORTES DE JORNAIS
- RESTAURANTES, CANTINA, CHURRASCARIA, PIZZARIA
- SALÃO DE FESTAS, DEPÓSITOS DE EQUIPAMENTOS DE “BUFÊ”, BAILES, “BUFÊ”, TEATROS
- SELEÇÃO PESSOAL – TREINAMENTO EMPRESARIAL
- SERV-CAR
- SERVIÇOS DE DATILOGRAFIA, TAQUIGRAFIA E DIGITAÇÃO
- SERVIÇOS DE LAVAGEM DE VEÍCULOS
- SERVIÇOS DE LAVA-RÁPIDO
- SERVIÇOS DE LUBRIFICAÇÃO DE VEÍCULOS
- SINDICATOS OU ORGANIZAÇÕES SIMILARES DE TRABALHO
- SUPERMERCADO
- TRADUTORES
- - IMOBILIÁRIA
- - CYBER CAFÉ

TABELA Nº 07.06 – COMÉRCIO VAREJISTA E SERVIÇO CENTRAL

- TODOS OS USOS DA TABELA Nº 07.05;
- ACESSÓRIOS PARA MÁQUINAS E INSTALAÇÕES MECÂNICAS
- AEROMODELISMO
- AR CONDICIONADO, AQUECEDORES (E EQUIPAMENTOS)
- ARTEFATOS DE METAL
- ARTEFATOS E BORRACHA, PLÁSTICOS
- ARTIGOS FUNERÁRIOS
- ATAÚDES FUNERÁRIOS E URNAS
- AUTOMÓVEIS – PEÇAS E ACESSÓRIOS
- BALANÇA, COFRES
- BANCOS
- CAÇA E PESCA, ARMAS E MUNIÇÕES, CUTELARIA, SELAS E ARREIOS
- CAIXAS BENEFICENTES, MONTEPIOS E PECÚLIOS
- CARTÓRIO DE NOTAS E PROTESTO
- CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL
- COMÉRCIO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO
- COMÉRCIO DE PISOS E AZULEJOS
- COMPRESSORES
- CUTELARIA, AMOLADORES, ENCADERNADORES, ENGRAXATARIAS
- DESRATIZAÇÃO, DETETIZAÇÃO, HIGIENIZAÇÃO
- ELÉTRICOS – APARELHOS E EQUIPAMENTOS
- EMBALAGEM, ROTULAGEM E ENCAIXAMENTO
- ENCANADORES, LUSTRADORES, LAQUEADORES, TORNEADORES
- EQUIPAMENTOS PARA CAMPISMO
- EQUIPAMENTOS PESADOS E PARA COMBATE AO FOGO
- ESPORTIVO, RECREATIVOS (ARTIGOS)
- EXTINTORES
- FERRAGENS, FERRAMENTAS
- FIBRAS VEGETAIS, JUTA, SISAL, FIOS TÊXTEIS
- FOGOS DE ARTIFÍCIO
- FUNERÁRIA
- GARRAFAS E OUTROS RECIPIENTES
- GÊLO
- GRÁFICA, CLICHERIA, LINOTIPIA, FOTOLITO, LITOGRAFIA, TIPOGRAFIA
- HIDRÁULICA (APARELHOS E EQUIPAMENTOS)
- INSTRUMENTOS E MATERIAIS MÉDICOS E DENTÁRIOS

- INSTRUMENTOS ELÉTRICOS, ELETRÔNICOS DE PRECISÃO
- INSTRUMENTOS MUSICAIS
- LIMPEZA E CONSERVAÇÃO DE FOSSAS
- MAPAS E EQUIPAMENTOS PAR COMÉRCIO E SERVIÇO
- MATERIAL DE LIMPEZA, ELÉTRICOS E HIDRÁULICOS
- MATERIAL PARA SERVIÇO DE REPARAÇÃO E CONFECÇÃO. FORNITURA
- MATERIAL PRA DESENHO E PINTURA
- MERCADO DE CAPITAIS
- MOTOCICLETAS (AGÊNCIA, PEÇAS E ASSESSÓRIOS DE)
- OFICINAS DE CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO, LIMPEZA, REPAROS DE VEÍCULOS
- PINTURA DE PLACAS E CARTAZES
- POSTO DE VENDA DE COMBUSTÍVEIS
- POSTO DE VENDA DE GÁS LIQUEFEITO
- RASPAGEM DE LUSTRAÇÃO DE ASSOALHOS
- ROUPAS PROFISSIONAIS, OU DE PROTEÇÃO, UNIFORMES MILITARES
- TAXIDERMIA
- TINTA E VERNIZES
- TRAILLERS E OUTROS VEÍCULOS NÃO MOTORIZADOS
- BORRACHARIA
- BICICLETARIA

TABELA Nº 07.07 – COMÉRCIO ATACADISTA E SERVIÇOS PESADOS

- ACESSÓRIOS E PEÇAS PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES
- ACESSÓRIOS E PEÇAS VEÍCULOS NÃO MOTORIZADOS
- ALIMENTOS PARA ANIMAIS
- ALUGUEL DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS PESADOS – GUINDASTE
- ALUGUEL DE VEÍCULOS PESADOS
- ANIMAIS ABATIDOS – AVES, CARNES, PESCADOS
- APARELHOS ELÉTRICOS E ELETRÔNICOS
- AQUECEDORES E EQUIPAMENTOS DE SOM
- ARTEFATOS E MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO EM GERAL
- BEBIDAS, CAFÉS, CHÁ
- CEREAIS, HORTALIÇAS, LEGUMES, VERDURAS, E FRUTAS
- DEPÓSITOS DE DESPACHOS,
- DEPÓSITO DE DISTRIBUIDORES DE BEBIDAS
- EMPRESAS DE MUDANÇAS, TRANSPORTES
- EQUIPAMENTOS PARA JARDIM E EQUIPAMENTOS PESADOS
- FERRAGENS, FERRAMENTAS E FERRO
- GARAGEM DE FROTAS CAMINHÕES
- GARAGEM DE TRATORES E MÁQUINAS AFINS
- IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS
- LEITE, LATICÍNIOS, FRIOS E OVOS
- LENHA, MADEIRA BRUTA
- SEMENTES, GRÃOS E FRUTAS
- SONDAgens
- TERMINAL DE TRANSPORTE DE CARGA

TABELA Nº 07.08 – INDÚSTRIAS LEVES, COMÉRCIO E SERVIÇOS PESADOS

- AGÊNCIAS DE AUTOMÓVEIS ÔNIBUS E CAMINHÕES
- ARTEFATOS DE MADEIRA APARELHADA
- BEBIDAS, CERVEJARIA, LICORES
- COBERTORES, COLCHAS, SACOS DE JUTA
- COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO
- COMÉRCIO DE MATERIAIS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLA
- COMPOTAS, GELÉIAS, DOCES E CHOCOLATES
- DESTILADOS DE FRUTAS, SUCOS DE FRUTAS
- ELÉTRICA E ELETRÔNICA
- FÁBRICA DE ARTEFATOS DE CIMENTO
- LENÇÓIS, TOALHAS DE MESA E GUARDANAPOS

- MALHAS EM GERAL
- MONTAGEM DE EQUIPAMENTOS ELETÔNICOS
- PRODUTOS ALIMENTARES
- ROUPAS, SAPATOS
- TECIDOS DE ALGODÃO, DE LÃ, DE JUTA
- TÊXTIL: CONFECÇÕES DE TECIDOS DIVERSOS E COURO
- TONOARIA
- USINA DE CONCRETO

**TABELA Nº 07.09 – INDÚSTRIAS LEVES**

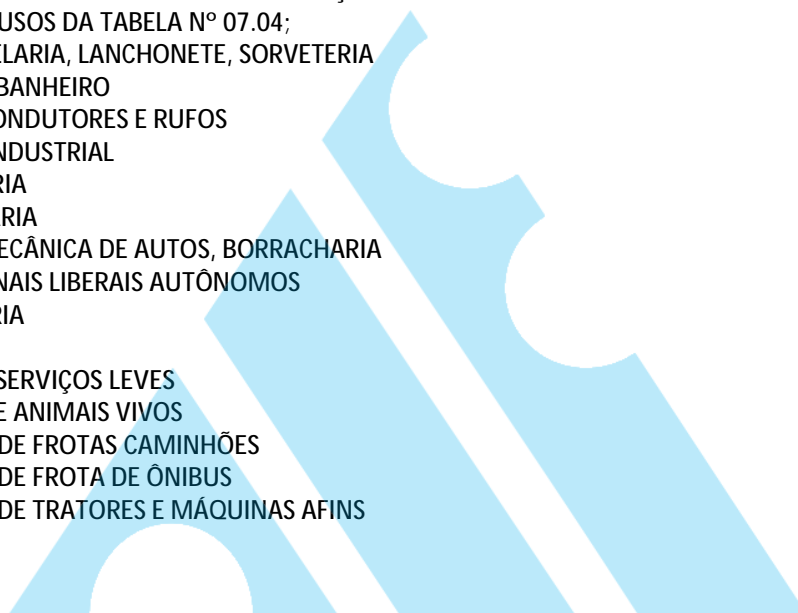
- DESDOBRAMENTO DE MADEIRA
- INDÚSTRIA DE BENEFICIAMENTO DE MADEIRA
- INDÚSTRIA DE PORTAS, ESQUADRIAS DE MADEIRA
- INDÚSTRIA MOVELEIRA (MADEIRA)
- LENHA, MADEIRA BRUTA
- TRATAMENTO MECÂNICO (NÃO QUÍMICO) EM CHAPAS, VIGAS, CAIBROS

**TABELA Nº 07.10 – COMÉRCIO VAREGISTA - SERVIÇOS E INDÚSTRIAS LEVES**

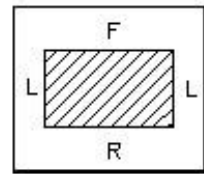
- TODOS OS USOS DA TABELA Nº 07.04;
- BAR, PASTELARIA, LANCHONETE, SORVETERIA
- BOX PARA BANHEIRO
- CALHAS, CONDUTORES E RUFOS
- COZINHA INDUSTRIAL
- MARCENARIA
- MARMORARIA
- OFICINA MECÂNICA DE AUTOS, BORRACHARIA
- PROFISSIONAIS LIBERAIS AUTÔNOMOS
- SERRALHERIA

**TABELA Nº 07.11 – SERVIÇOS LEVES**

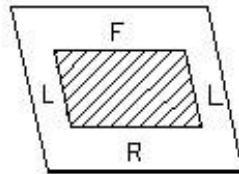
- GUARDA DE ANIMAIS VIVOS
- GARAGEM DE FROTAS CAMINHÕES
- GARAGEM DE FROTA DE ÔNIBUS
- GARAGEM DE TRATORES E MÁQUINAS AFINS



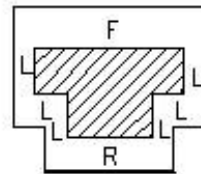
## ANEXO nº 03



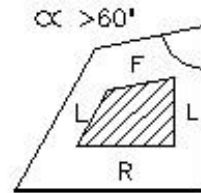
Via



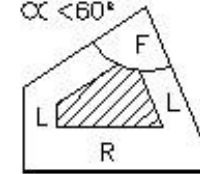
Via



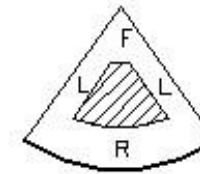
Via



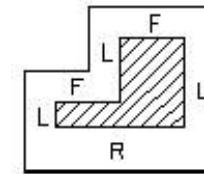
Via



Via

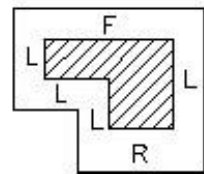


Via

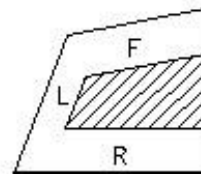


Via

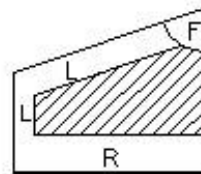
### LOTES SEM FUNDOS



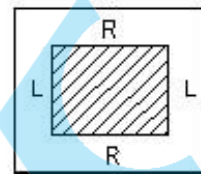
Via



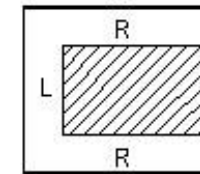
Via



Via

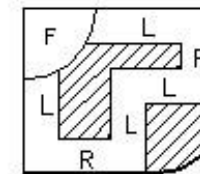


Via

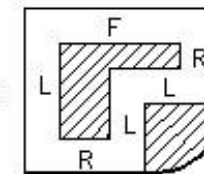


Via

### LOTES COM 2 FRENTE

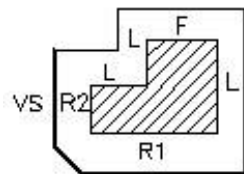


Via

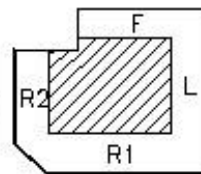


Via

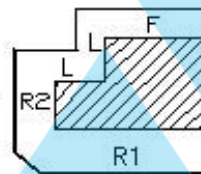
### LOTES DE ESQUINA



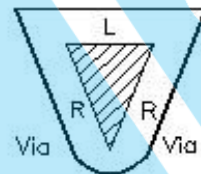
Via



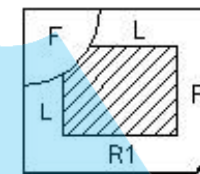
Via



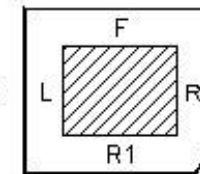
Via



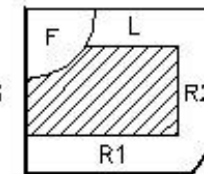
Via



Via

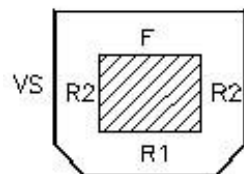


Via

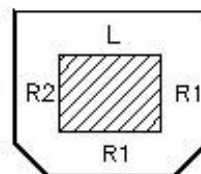


Via

### LOTES COM 3 FRENTE

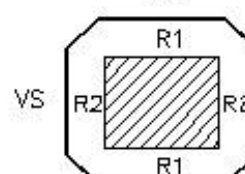


Via



Via

### LOTES COM 4 FRENTE



Via

R – Recuo de Frente  
 R1 – Recuo principal  
 R2 – Recuo secundário

L – Recuo Lateral  
 F – Recuo de Fundo  
 $\alpha$  – Ângulo formado pelas divisas do lote.

VS – Via secundária