

LEI Nº 4.144, DE 06 DE DEZEMBRO DE 2.022.



Que dispõe sobre o Zoneamento do Uso, Ocupação do Solo e da Proteção à Paisagem do Município.

(de autoria do Executivo Municipal, com emendas da Câmara Municipal e do Vereador Carlos Roberto de Siqueira e Silva)

Eu, MARCELO PADOVAN, Prefeito da Estância Turística de Campos do Jordão, Estado de São Paulo, no uso de minhas atribuições legais, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I DOS OBJETOS

Art. 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 DAS DEFINIÇÕES

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

- I - Alvará de Aprovação: certidão expedida pela SP - Secretaria de Planejamento e Habitação da Prefeitura Municipal da Estância de Campos do Jordão;
- II - área bruta: é a área total de um determinado território, inclusive logradouros, áreas verdes e institucionais;
- III - 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;
- IV - 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;
- V - área coberta real: medida da superfície de quaisquer dependências cobertas, nela incluídas as superfícies das projeções de paredes, de pilares e demais elementos construtivos;
- VI - área construída computável: é a diferença entre a área de construção global e a área construída não computável;
- VII - área construída não computável: é a somatória das áreas edificadas, que não serão consideradas no cálculo do índice de aproveitamento e da taxa de ocupação;
- VIII - 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;
- IX - 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;
- X - área de construção global: soma das áreas de construção de todas as unidades autônomas de edificação;
- XI - área de construção privativa global: soma das áreas de construção privativas de todas as unidades autônomas da edificação;
- XII - 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;
- XIII - área de construção privativa no pavimento: soma das áreas de construção privativas das unidades autônomas situadas no pavimento considerado;
- XIV - 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;
- XV - área do lote ou gleba: é a área que está registrada em Matrícula ou Transcrição do Cartório de Registro de Imóveis, ou, na falta destes, no título aquisitivo de propriedade;
- XVI - 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, conforme NBR 12.721;

- XVII - área real do pavimento: soma das áreas cobertas e descobertas reais de um determinado pavimento;
- XVIII - área real global: soma das áreas reais de todos os pavimentos da edificação;
- XIX - área real privativa da unidade autônoma: soma das áreas cobertas reais, contidas nos limites de uso exclusivo da unidade autônoma considerada;
- XX - 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;
- XXI - área real privativa no pavimento: soma das áreas privativas das unidades autônomas situadas no pavimento considerado;
- XXII - área técnica: são aquelas destinadas a instalação de equipamentos de uso comum;
- XXIII - área total do lote ou gleba: é a soma da área do lote ou gleba com o solo criado;
- XXIV - área verde: onde há o predomínio de vegetação arbórea nativa;
- XXV - ART: Anotação de Responsabilidade Técnica de engenheiros, agrônomo, geólogo, geógrafo, meteorologista, tecnólogo e técnico agrícola;
- XXVI - biodiversidade: é o conjunto diversificado e integrado de todas as espécies de seres vivos existentes em determinada região ou época;
- XXVII - biota: é o conjunto de todos os seres animais e vegetais de uma região;
- XXVIII - caderneta de obras: documento fornecido pela Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Campos do Jordão, onde ficam registradas todas as ocorrências na obra, também conhecido como Livro de Ordem;
- XXIX - CAU-SP: Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo;
- XXX - coeficiente de construção da unidade autônoma: quociente da divisão da área de construção de unidade autônoma construída pela área de construção global;
- XXXI - coeficiente de construção global da unidade autônoma: soma dos coeficientes de construção da unidade autônoma e da área sub-rogada respectiva;
- XXXII - CONAMA: Conselho Nacional do Meio Ambiente;
- XXXIII - condomínio: é o domínio de mais de uma pessoa simultaneamente de um imóvel, que a vista da presente Lei pode ser dividida em duas classificações: condomínio horizontal e vertical.
- a) condomínio horizontal: é aquele condomínio onde suas unidades encontram-se espalhadas sobre um terreno, não sendo possível a sua superposição.
- b) condomínio vertical: é aquele condomínio onde suas unidades encontram-se dispostas com superposição de umas sobre outras.
- XXXIV - Condomínio de edificações: é aquele condomínio horizontal composto por unidades autônomas que contenham edificações e eventualmente áreas de terreno privativas, a serem registradas no Cartório de Registro de Imóveis;
- XXXV - Condomínio de lotes: é aquele condomínio horizontal composto por unidades autônomas com áreas de terreno privativas, designadas de lotes, que poderão ou não receber edificações, na forma do art. 1.358-A do Código Civil;
- XXXVI - 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 e/ou que tenha sido apontado no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- XXXVII - CREA-SP: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo;
- XXXVIII - CRT-SP: Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado de São Paulo;
- XXXIX - cultura: define-se por cultura toda vegetação que não se constituir de mata nativa;
- XL - deck ou varanda: é o gradeamento de sacadas ou de janelas rasgadas ao nível do pavimento, com altura máxima de 1,50 m;
- XLI - 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;
- XLII - dependências e instalações de uso privativo: conjunto de dependências e instalações de uma unidade autônoma cuja utilização é reservada aos respectivos titulares de direito;
- XLIII - EIV: estudo de impacto de vizinhança;
- XLIV - Fração ideal de terreno: é a parte inseparável que cabe à unidade autônoma no solo e outras partes comuns do condomínio, fixada no instrumento de incorporação imobiliária ou de instituição de condomínio ou, na falta destes, para efeitos desta Lei, equivalente ou quociente entre a área do terreno e o número de unidades autônomas;
- XLV - 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, a caixa d'água e áreas técnicas;

XLVI - Habite-se ou Ocupação: certidão expedida pela SP - Secretaria de Planejamento e Habitação da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Campos do Jordão - que tecnicamente representa o auto de conclusão da obra atestando que a edificação do imóvel está pronta para ser habitado ou ocupado e foi construído, reformado ou ampliado conforme as exigências legais;

XLVII - índice de aproveitamento: é o quociente entre a área construída computável de uma edificação e a área total do lote ou gleba podendo ser:

- a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes ou glebas;
- b) máximo, que não pode ser ultrapassado e resulta de básico acrescido da outorga permitida pela lei;
- c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

XLVIII - Licença de Instalação ou para Edificar: certidão expedida pela SP - Secretaria de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Estratégico da Prefeitura Municipal da Estância de Campos do Jordão, que tecnicamente representa que a SP entende que o interessado atendeu exigências complementares referente ao Alvará de Aprovação e que pode então iniciar a instalação ou edificação;

XLIX - meios de hospedagem: são estabelecimentos comerciais que exercem a função de receber e oferecer estadia a turistas e viajantes englobam hotel, resort, bed and breakfast, flat, apart-hotel, residence service, pousada, hostel, albergue, pensão;

L - 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;

LI - 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;

LII - 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;

LIII - 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;

LIV - 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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) no caso em que 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;
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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;

LV - PDE: Plano Diretor estratégico do Município de Campos do Jordão;

LVI - pé-direito: altura livre de um andar de edifício, medida perpendicular do piso ao teto;

LVII - PGVI: planta geral de valores imobiliários;

LVIII - pilotis: o conjunto das colunas que sustentam uma edificação, deixando área livre para circulação no pavimento térreo;

LIX - projeto aprovado: conjunto de plantas da edificação aprovado pela autoridade local competente;

LX - projeto de edificação: conjunto de estudos e desenhos constantes do projeto arquitetônico, estrutural, de instalações, etc, discriminados na NBR 12.722;

LXI - 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:

- a) número de pavimentos, números de dependências por unidade;
- b) áreas de construção privativas das unidades autônomas; e
- c) padrão de construção;

LXII - Licença para Edificar ou de Instalação: é o documento que autoriza o início da edificação do projeto aprovado;

LXIII - recuo: são as distâncias entre as projeções horizontais das paredes externas das edificações e os alinhamentos, medidas perpendicularmente a estes;

LXIV - reforma: modificação de uma edificação ou a substituição de materiais nela empregados, sem acréscimo de área, mesmo que incorra em demolição total ou parcial;

LXV - RRT: Registro de Responsabilidade Técnica de arquitetos e urbanistas;

LXVI - sacada: laje ou elemento construtivo que ressaia da fachada;

LXVII - solo criado: é a área virtual de terreno obtida pela outorga onerosa;

LXVIII - 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;

LXIX - subsolo: é o todo pavimento situado em cota inferior ao do pavimento térreo ou do pavimento pilotis;

LXX - 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;

LXXI - testada principal: é aquela, nos lotes que façam frente para duas ou mais vias, primeiramente onde a Matrícula do imóvel determinar ou na indefinição onde se encontra seu acesso principal;

LXXII - TRT: Termo de Responsabilidade Técnica de técnicos industriais;

LXXIII - UA: unidade autônoma é a 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, assinalados por designação especial numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação;

LXXIV - UC: unidade autônoma comercial de edificação comercial, residencial ou misto;

LXXV - UH: unidade autônoma habitacional ou de hospedagem de edificação residencial de apartamentos ou de meio de hospedagem.

LXXVI - Condomínio em Multipropriedade: é o condomínio vertical ou o condomínio de edificações sobre o qual será instituído, total ou parcialmente, o regime em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo pelos coproprietários de forma alternada, na forma dos arts. 1.358-A e seguintes do Código Civil.

TÍTULO II DO ZONEAMENTO DE USOS E DAS ÁREAS

Art. 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 I desta lei, definida como "Planta de Zoneamento", com as respectivas coordenadas georreferenciadas com datum horizontal Sirgas 2000 e vertical Marégrafo de Imituba (SC).

§ 2º As convenções, regimentos internos, regulamentos, contratos-padrão, regras associativas e quaisquer disposições internas aplicáveis aos condomínios horizontais, de edificações ou de lotes, e aos loteamentos, fechados ou não, não poderão conter disposições que contrariem o disposto na presente Lei e nas demais regulamentações municipais, estaduais ou federais, de modo a permitir usos, padrões ou requisitos menos restritivos do que os aqui fixados.

Art. 4º As áreas urbanas e rurais terão sua ocupação medidas através das potencialidades e restrições ditadas também pelos condicionantes geográficos, constantes das Tabelas nº 03, 04.01 e 04.02, integrante do Anexo III desta Lei.

Art. 5º A Zona Urbana Consolidada constitui o perímetro onde caberá a aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória.

§ 1º 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; e, II - Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida ativa.

§ 2º São considerados subutilizados os lotes ou glebas com área superior a 250 m² 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; e, V - Os imóveis cuja desocupação decorra de problemas jurídicos.

Art. 6º É considerada edificação subutilizada aquela que se encontrar vazia ou abandonada há mais de cinco anos.

Art. 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.

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

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

Art. 10. 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.

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

Art. 12. 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 DO ZONEAMENTO DE USOS DA ÁREA URBANA

Art. 13. A área urbana subdivide-se nas seguintes zonas:

- a) ZCI-1 Zona de uso predominante de comércio atacadista e indústrias leves - zona para instalação do comércio atacadista e depósitos;
 - b) ZCI-2 Zona de uso exclusivo para transbordo de lixo e separação de lixo reciclável;
 - c) ZCI-3 Zona de uso predominante de indústria, indústrias leves, de baixo impacto ambiental e de vizinhança;
 - d) ZCI-4 Zona de uso predominante de indústria de beneficiamento de madeira e movelaria;
 - e) ZCI-5 Zona de uso exclusivo para garagem de frota de veículos e guarda de animais;
 - f) ZCI-6 Zona de uso predominante de indústria de baixo impacto ambiental, paisagístico e de vizinhança;
 - g) ZC-1 Zona de uso predominante de comércio e serviço de alta densidade;
 - h) ZC-2 Zona de uso predominante de comércio e serviço de média densidade;
 - i) ZC-3 Zona de uso predominantemente residencial de baixa densidade;
 - j) 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;
 - k) ZEIS 2 - Zona Residencial de Interesse Social 2 - zona residencial de elevada densidade, com objetivo de atender a demanda de habitação popular;
 - l) ZC-4 Zona de uso misto residencial /comercial de alta densidade, vinculada à ZR1;
 - m) ZR-1 Zona de uso predominantemente residencial de alta densidade;
 - n) ZC-5 Zona de uso misto residencial /comercial de média densidade, vinculada à ZR2;
 - o) ZR-2 Zona de uso predominantemente residencial de média densidade;
 - p) ZC-6 Zona de uso misto residencial /comercial de baixa densidade, vinculada à ZR3;
 - q) ZR-3 Zona de uso predominantemente residencial de baixa densidade.
 - r) ZC-7 Zona de uso misto residencial /comercial de baixíssima densidade, vinculada à ZR4 e ZR5;
 - s) ZR-4 Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade - zona com características de preservação e manutenção da biota, de tranquilidade e sossego;
 - t) ZR-5 Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade de transição de rural para urbano;
 - u) ZPE Zona de preservação especial - destina-se a constituição de um grande parque urbano e público para fins de recreação ativa, passiva e paisagística;
- e,
- v) ZRU Zona rural.

§ 1º Os limites destas zonas estão definidos e discriminados no Anexo II - "Descrição dos Perímetros das Zonas" e no Anexo I que é a "Planta de zoneamento" oficial.

§ 2º O lote que tenha sua testada principal pertencente a uma via limítrofe entre duas zonas poderá optar pela sua inclusão na zona de menor restrição, desde que os benefícios aqui concedidos fiquem restritos à faixa de 50,00 metros a contar do alinhamento do lote 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 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.

§ 4º As indústrias não podem pôr em risco a segurança das edificações vizinhas ou dos seus ocupantes.

§ 5º A ZC-4, ZC-5, ZC-6 e ZC-7, quando não delimitadas por alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo e desde que afastadas 400 m (quatrocentos metros) de outra zona comercial, dentro das ZR-1, ZR-2, ZR-3, ZR-4 ou ZR-5 respectivamente, terão seus limites coincidentes com os da zona em que estiver vinculado, onde podem ter 03 (três) pavimentos somente os prédios de uso comercial, e deverão obedecer a todos os índices das ZCs.

§ 6º Quando uma área dentro de qualquer zona for objeto de regularização fundiária de fins específicos, o projeto de regularização deverá estar respeitando todos os índices e taxas máximas e coeficientes mínimos para a área em questão, devendo ser observada a TABELA nº 03 - POTENCIALIDADE DA OCUPAÇÃO DO SOLO - a TABELA nº 08 - COEFICIENTES DE OCUPAÇÃO DO SOLO - e as TABELAS nº 04 - PARCELAMENTO DO SOLO, da presente Lei.

Art. 14. Para fins de definição do Zoneamento de uso ficam estabelecidos os usos para cada uma das zonas, o que constam das TABELAS nº 05.01, 05.02, 05.03, 05.04, 05.05, 05.06, 05.07, 05.08, 05.09, 05.10, 05.11, 05.12, 05.13, 05.14, 05.15, 05.16, 05.17, 05.18, 05.19, 05.20 e 05.21 e das TABELAS nº 06.01, 06.02, 06.03, 06.04, 06.05, 06.06, 06.07, 06.08, 06.09, 06.10 e 06.11 anexas a esta Lei que discriminam os usos por zona e agrupa os tipos de comércio, serviços e instituições.

§ 1º 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 reformas ou ampliações não agravem sua situação de incompatibilidade.

§ 2º 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.

§ 3º 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.

Art. 15. Para efeito de compatibilizar o uso do solo, terrenos, lotes, edificações e compartimentos, com diretrizes de ocupação do solo determinadas no Artigo 3º desta lei, que constam na TABELA nº 03, fica estabelecida a seguinte correspondência:

- a) área de ocupação intensiva: ZCI-1, ZCI-2, ZC-1, ZEIS-1, ZEIS-2, ZC-4 e ZR-1;
- b) área de ocupação média: ZCI-4, ZC-2, ZC-5 e ZR-2;
- c) área de ocupação extensiva: ZCI-3, ZCI-5, ZCI-6, ZC-3, ZC-6, ZR-3, ZC-7, ZR-4, ZR-5, ZPE e ZUR;

Art. 16. Para cada zona, prevista nesta lei, ficam estabelecidos através da TABELA nº 08, os seguintes elementos:

- a) recuos - frontal, laterais e de fundo;
- b) área mínima do lote;
- c) taxa de ocupação máxima do lote;
- d) índice de aproveitamento básico;
- e) testada do lote;
- f) nº máximo de pavimentos; e,
- g) área com cobertura vegetal;

Parágrafo único. Quando um loteamento tiver em sua maioria, lotes que não atendam ao critério de área e testada mínimas ao agora estabelecido para a zona onde hoje se situam, devem-se aplicar ao imóvel os elementos da Tabela nº 08 pertinentes à zona que mais se ajusta à dimensão da maioria dos lotes do loteamento.

Art. 17. Para cada zona, prevista nesta lei, ficam estabelecidos através da TABELA nº 09, o seguinte elemento:

- I - vagas de estacionamentos, dimensões e número proporcional;

Parágrafo único. Quando uma edificação tiver usos diferentes o número de vagas necessárias será determinado pela soma dos produtos do número de vagas exigidos para cada tipo de uso pelas áreas ou, pelo número de UH, ou leitos, ou lugares, ou sala de aula.

Art. 18. São permitidas indústrias de água mineral em qualquer zona, desde que nunca em área de terreno menor que 20.000,00 m².

Art. 19. 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 4.000 m², e área de terreno total nunca menor que 5.000,00 m² e indústrias de laticínios em qualquer zona, desde que com taxa de ocupação máxima de 10%, consorciadas com área de pastagem no mesmo imóvel, ocupando área nunca inferior a 10.000 m², e área de terreno total nunca menor que 15.000 m².

Art. 20. É vedada a construção e o funcionamento de unidades prisionais ou de reeducação de menores infratores dentro dos limites do município.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO DE USOS DA ÁREA RURAL

Art. 21. A área rural caracteriza-se pela ocupação destinada à agricultura, pecuária, reflorestamento, parques, reservas e sítios de recreio.

Parágrafo 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.

Art. 22. 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 ser submetidos à aprovação do INCRA antes da Prefeitura, para os fins do art. 53 da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 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 30.000 m² (trinta mil metros quadrados), precisam ser aprovados pela Prefeitura Municipal e atender as seguintes exigências:

I - projeto assinado por profissional credenciado no CREA-SP, no CAU-SP ou no CRT-SP, constando de planta do terreno em escala 1:1000, com curvas e nível de metro em metro, localização das nascentes de água e corpos d'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 1.094/78 e suas alterações, exceto as do Artigo 2º, 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.

CAPÍTULO III

DA PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM

Art. 23. 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.

Parágrafo único. Toda paisagem urbana e rural deve ser preservada inclusive características marcantes, de valor histórico e turístico.

Art. 24. Nenhuma edificação pode ser erguida se estiverem em desacordo com a Resolução nº 303 do CONAMA e suas alterações.

§ 1º A faixa "non aedificandi" ou, onde não é permitido construir 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; e,
- d) coletores de sistema de esgoto.

Art. 25. Consideram-se de preservação permanente, para efeito desta Lei:

- a) as florestas e demais formas de vegetação natural que se encontram nas condições estabelecidas pela Lei Federal nº 12.651/12, e de toda a legislação correlata;
- b) o parque estadual;
- c) áreas de reserva florestal;
- d) áreas de reflorestamento de espécies nativas;
- e) as matas e a Araucária Angustifolia e o Podocarpus Lambertii.
- f) as várzeas dos rios Capivari, Ribeirão das Perdizes e Sapucaí-Guaçu; e,
- g) os córregos, seus afluentes e suas margens;

Parágrafo 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, Pico do Imbirí e Vista Chinesa.

Art. 26. Qualquer espécie de vegetal só poderá ser derrubada mediante autorização da Secretaria de Meio Ambiente, respeitados os dispositivos legais aplicáveis.

Art. 27. 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.

Art. 28. 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.

Art. 29. Em cada lote deverá ser preservada uma área mínima de cobertura vegetal, que em cada zona assume um percentual diferenciado, discriminado na Tabela nº 08, 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 08.

§ 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.

Art. 30. A Tabela nº 05 especifica os usos permitidos em cada uma das zonas estabelecidas.

Parágrafo único. todos os usos não especificados nesta Lei ou em Decreto próprio estão proibidos, exceto as instituições Religiosas e Templos.

Art. 31. Com relação aos elementos exigidos na Tabela nº 08 do Anexo III desta Lei entende-se:

- a) são consideradas Vias Principais as que possuam as características definidas, para vias principais, na Tabela nº 01 do Código de Diretrizes do Sistema Viário do Município e as discriminadas na Tabela nº 02 da presente Lei;
- b) todas as demais serão consideradas secundárias ou locais, ressalvando os corredores turísticos do PDE que deverão ser regulamentadas, por Decreto do Executivo, como vias panorâmicas;
- c) 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 08 deverão ser considerados a partir do 1º pavimento, inclusive este e inclusive nas edificações onde é permitida o recuo igual a zero previsto no inciso V;
- d) quando o beiral ultrapassar 1,00 metros além do corpo do edifício, ou quando os decks ou varandas abertas ultrapassarem 1/3 do recuo mínimo exigido para a zona, o recuo mínimo será acrescido da diferença ocorrida além do permitido.
- e) é facultativo um recuo lateral em ZCI-1, ZCI-3, ZEIS-1, ZEIS-2, ZC-1, ZC-3, ZC-4 e ZR-1;
- f) os lotes em ZEIS-1 podem ter frente para vielas, escadarias e ruas de pedestres e nestes casos aplica-se o recuo de 2,00 metros.
- g) em ZEIS, para que haja regularização fundiária de fins sociais, a moradia deverá oferecer condições mínimas de habitabilidade.
- h) os recuos frontais dos lotes, ao longo das estradas de rodagem estaduais são estabelecidos pelo D.E.R.

TÍTULO III

DO DIREITO DE CONSTRUIR

CAPÍTULO I

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 32. Para os fins desta Lei, as áreas passíveis de aplicação de outorga onerosa do potencial construtivo adicional poderão se situar em qualquer zona.

Art. 33. Os "índices de Aproveitamento", as "Taxas de Ocupação" e as "Áreas Mínimas dos lotes" da Tabela nº 08 e as frações ideais por UH da Tabela nº 07 poderão no máximo serem incrementadas por um fator multiplicador de 1,50 vezes.

Art. 34. Quando ocorrer um Índice de Aproveitamento, Taxa de Ocupação ou Área Mínima maior que o básico o solo criado é obtido pela seguinte fórmula:

onde:

= solo criado

= área do lote ou gleba

= índice de aproveitamento ou taxa de ocupação ou área mínima máximo

= índice de aproveitamento ou taxa de ocupação ou área mínima básico

Art. 35. 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 07, deverá considerar a área total do lote ou gleba acrescida da área do solo criado.

Art. 36. 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.

Parágrafo único. O pagamento da contrapartida financeira, deverá ser pago integralmente antes do protocolo do pedido da Licença para Edificar ou de Instalação.

Art. 37. Do montante dos recursos arrecadados nesta modalidade, 30% deverão obrigatoriamente ser destinado a:

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

CAPÍTULO II

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 38. O Executivo Municipal 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, mediante o registro de servidão administrativa referente à autorização, nos termos desta lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, para fins de:

- a) 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;
- b) os destinados à implantação de programa habitacional de interesse social;
- c) os sujeitos a formas de acatrelamento e preservação, inclusive tombamento, que restrinjam o potencial construtivo.

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

Art. 39. Não podem originar transferência do direito de construir os imóveis:

- a) desapropriados;
- b) situados em áreas "non aedificandi";
- c) cujo possuidor preencha as condições para a aquisição da propriedade por meio de usucapião;
- d) de propriedade pública ou que, em sua origem, tenham sido alienados pelo Município, pelo Estado ou pela União de forma não onerosa.

Art. 40. Consumada a transferência do direito de construir em relação a cada imóvel receptor, fica o potencial construtivo transferido vinculado a este, vedada nova transferência.

Parágrafo único. 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.

Art. 41. A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada segundo a equação a seguir:

onde:

Área construída a ser recebida

Valor do m² do terreno cedente determinado na PGVI

Área do terreno cedente

Valor do m² do terreno receptor determinado na PGVI

Coefficiente de Aproveitamento do terreno cedente

Coefficiente de Aproveitamento do terreno receptor.

Parágrafo único. o registro da servidão administrativa referente à autorização deverá ser registrado na Matrícula do Imóvel até a data da emissão do Alvará de Aprovação do Projeto.

CAPÍTULO III DO ESTUDO DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 42. 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 99.274/90 (alterado pela Lei 3832/17) e relacionados no artigo 2º da Resolução CONAMA 01/86;

II - os empreendimentos de grande porte cuja área computável exceda as seguintes dimensões:

- a) 5.000,00 m² para empreendimentos residenciais;
- b) 1.000,00 m² para empreendimentos de comércio ou serviço;
- c) 10.000,00 m² para empreendimentos institucionais;

III - todas as indústrias independentes de área;

IV - empreendimentos que causem impacto sonoro, independente da área; (incluído pela Lei nº 3832/17)

V - a critério da autoridade licenciadora os empreendimentos que possam causar impacto na infraestrutura, desde que justificado. (incluído pela Lei nº 3832/17)

VI - 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.

VII - Postos de Abastecimento de Combustíveis.

Art. 43. 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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) a demonstração da compatibilidade do empreendimento com as atividades humanas vizinhas, por similaridade e por complementaridade com as atividades vizinhas;
- f) 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.

§ 1º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

§ 2º A critério da autoridade licenciadora, o EIV poderá ser complementado diretamente pela SP - Secretaria de Planejamento e Habitação, sempre que este concluir insuficiente.

Art. 44. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO IV DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 45. 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.

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

- 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.

Art. 46. 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 I - Planta de Zoneamento integrantes desta lei.

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

Art. 47. 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.

Art. 48. 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 preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito de a Prefeitura exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

Art. 49. 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 V DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 50. 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.

Parágrafo 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.

Art. 51. Nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas, a serem definidas por lei específica, ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

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

Art. 52. As Operações Urbanas Consorciadas criadas por leis específicas têm, alternativamente, como finalidades:

- a) implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- b) otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- c) implantação de Programas de Habitação de Interesse Social;
- d) ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;
- e) implantação de espaços públicos;
- f) valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- g) melhoria e ampliação da infraestrutura e da Rede Viária Estrutural;
- h) dinamização de áreas visando à geração de empregos.

Art. 53. Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que conterà, no mínimo:

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

TÍTULO IV DAS UNIDADES HABITACIONAIS E COMERCIAIS

CAPÍTULO I DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

Art. 54. As edificações situadas no Município poderão ter no máximo 02 pavimentos em qualquer zona de uso, excetuando-se as zonas ou situações em que são permitidos 03 pavimentos conforme a TABELA 08 e parágrafos abaixo.

§ 1º As escolas poderão ter 03 pavimentos em qualquer zona de uso, desde que atendam às exigências para as pessoas com deficiências.

§ 2º Em ZR2, em terrenos com mais de 5.000,00 m², e taxa de ocupação máxima de 15%, as edificações poderão ter 03 pavimentos, obedecendo aos outros índices da TABELA 08, 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 7.500,00 m², e taxa de ocupação de 15%, as edificações poderão ter 03 pavimentos, obedecendo aos outros índices da TABELA 08, 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 10.000,00 m², e taxa de ocupação máxima de 15%, as edificações poderão ter 03 pavimentos, obedecendo aos outros índices da TABELA 08, 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 1º andar;
- III - terceiro pavimento ou 2º andar;

§ 6º Todas as edificações, excetuando as destinadas às residências unifamiliares, indústrias, 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 então 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 autônoma e não possua acesso independente, 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.

§ 10 . 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 §§ 9º e 10º deverão respeitar os recuos laterais e de fundos previstos para a zona de uso.

§ 12 Os subsolos que estiverem imediatamente abaixo do 1º não serão considerados como pavimentos, desde que não aflorarem nenhuma parcela do seu pé direito em quaisquer de suas faces.

§ 13 O pavimento pilotis, não será considerado pavimento e não é computado no índice de aproveitamento, se for desembaraçado de qualquer vedação a não ser de caixas de escadas, elevadores, lobby, recepção, controle de acesso, banheiros, vestiários e habitação destinada à zeladoria (respeitando o inciso I, do Artigo 62º, da Lei 3.049/07), limitada à 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento em questão.

§ 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 e não será computado no índice de aproveitamento, quando de uso exclusivo para uso de garagem, recepção e controle de acesso, caixas de escadas, elevadores, banheiros, vestiários e habitação destinada à zeladoria (respeitando o inciso I, do Artigo 62º, da presente Lei), limitada à 50% da área do pavimento em questão.

§ 16 Os interessados nos benefícios supracitados nos Parágrafos 13º e 15º deverão optar por uma das condições, vedada a opção pelas duas condições simultaneamente.

Art. 55. 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 09 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.

§ 4º Na edificação ou lote destinado ao uso único de residência unifamiliar ou de um estabelecimento comercial único, ou misto, desde que este uso misto seja configurado como uma residência unifamiliar e um comércio único, não estará sujeita às exigências contidas na Tabela nº 07.

Art. 56. Ficam excluídas para todas as edificações as seguintes obras complementares, do cômputo da taxa de ocupação e do índice de aproveitamento do terreno:

I - abrigos para registros ou medidores e cabines de força.

II - pérgulas

III - passagens cobertas com telha-vã com área máxima de 15,00 m²

IV - coberturas para tanques e pequenos telheiros, com área máxima de até 4,00 m²

V - toldos e vitrines

VI - piscinas descobertas e caixas d'água enterradas

VII - guaritas para seguranças com área máxima de 12,00 m²

VIII - áreas técnicas dos Meios de Hospedagem

Art. 57. Os abrigos de carro não serão computados na taxa de ocupação e índice de aproveitamento do terreno, se obedecer às seguintes exigências:

I - ter pé direito máximo de 3,00 metros e mínimo de 2,30 metros.

II - ser aberto em pelo menos dois lados concorrentes, onde poderão haver elementos estruturais de apoio, ocupando no máximo 10% de extensão dos lados considerados.

III - a área de cada abrigo não deverá superar 20,00 m²

IV - não ter nenhuma dimensão lateral que supere 6,00 metros e uma largura que não ultrapasse 2/3 de testada do lote.

Art. 58. abrigos e edículas poderão ser edificadas junto à uma das divisas laterais e de fundo, desde que a altura da parede não ultrapasse 4,50 metros a contar do terreno natural até a parte mais alta do telhado, sendo que um recuo lateral é exigido, menos nas ZR4 e ZR5.

Art. 59. 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 aflorem 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.

Art. 60. 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 domicílio 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 m² 5% do lote.
- b) terreno com metragem superior a 1.000,00 m² até 5.000,00 m² até 60,00 m² de área construída.
- c) terreno com metragem superior a 5.000,00 m² até 10.000m² - até 80,00 m² de área construída.
- d) terreno com metragem superior a 10.000,00 m² - até 100.000,00 m² de área construída.

Art. 61. Nos casos de construção de residência unifamiliar, em cada lote será permitido a construção de no máximo 3(três) edificações: - uma edificação principal; - uma casa de hóspedes e; - uma casa de caseiro ou zelador ou dependência.

Art. 62. No tocante das edificações destinada a caseiros ou zeladores ou guardas, serão obedecidas as seguintes exigências:

I - as edificações destinadas à residência de caseiros ou zeladores ou guardas não serão computadas no índice de aproveitamento e taxa de ocupação, desde que não ultrapassem a 60,00 m². Ainda assim deverão observar os recuos exigidos por lei em cada zona.

II - a casa de caseiros ou zeladores ou guardas além de respeitar todos os recuos exigidos na zona também devem guardar os seguintes recuos em relação à edificação principal, conforme Tabela 10 do Anexo III desta Lei.

III - As edículas, quando utilizadas e somente neste caso, para construção de residências germinadas em ZEIS1, poderão aproveitar os recuos de fundo e as duas laterais, desde que não ultrapassem 15m² de construção e tenham somente um único pavimento.

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

Art. 63. As guaritas para seguranças, desde que não possuam área construída maior que 12,00 m², podem ocupar o recuo frontal do terreno e no caso de loteamentos fechados poderá ser autorizada sua construção na área pública.

Art. 64. Garagens com até 5,0 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.

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

Art. 65. 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 de asilos, creches, hospitais, escolas e quartéis;

II - construção em terreno cuja área possua no mínimo 1.000,00 m²;

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

IV - para a instalação dos postos de distribuição de combustíveis, devem ser atendidos todos os dispostos legais contidos no Capítulo IV - do Estudo do Impacto de Vizinhança, contidos no Artigo 42º da presente Lei, no que diz respeito ao Estudo de Impacto de Vizinhança.

Parágrafo 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 existentes.

Art. 66. O recuo de fundos e laterais para edificações com mais de 500,00 m² 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.

Art. 67. 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.

CAPÍTULO II

DO CONDOMÍNIO DE EDIFICAÇÕES

Art. 68. Entende-se por condomínio de edificações, como um conjunto de edificações de unidades residenciais unifamiliares ou comerciais, 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.

Art. 69. A aprovação de condomínio de edificações de unidades residenciais unifamiliares ou comerciais obedecerá às diretrizes e normas constantes da presente codificação, só será efetivada se o imóvel tiver testada para uma via pública, exceto as de cavaleiro e pedestre, e com medidas de preservação dos recursos naturais.

Art. 70. As áreas escolhidas para condomínio de edificações de unidades residenciais unifamiliares ou comerciais deverão constar da zona residencial de uso permissível e o interessado deverá apresentar os seguintes documentos para análise:

I - planta da área com levantamento plani-altimétrico, 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 ou TRT.

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

III - título de propriedade ou matrícula do imóvel;

Parágrafo 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.

Art. 71. O condomínio será constituído de áreas de uso privativo dos condôminos e de áreas de uso comum.

I - as áreas de uso comum serão constituídas pelo sistema viário e pelas áreas e equipamentos de uso comum;

II - O condomínio deverá doar à municipalidade a título de área institucional, área de terreno equivalente a 10% do total do empreendimento calculado de acordo com a equação a seguir:

onde:

Área de terreno a ser recebida

Valor Venal do m² do terreno do empreendimento determinado na PGV

Área do terreno do empreendimento

Valor venal do m² do terreno a ser recebido determinado na PGV

III - 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 do inciso II podendo ocupar 100% da área;

Art. 72. 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.

Art. 73. Se a área do condomínio confinar outras, é obrigatório destinar uma via com padrão técnico de via principal para dar acesso à estas áreas.

Parágrafo único. se a somatória das áreas confinadas for inferior à 15 (quinze) vezes a fração ideal mínima estabelecida para a zona a via poderá ser com padrão técnico de via secundária.

Art. 74. 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.

Art. 75. 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 08 - Coeficientes de Ocupação do Solo.

Art. 76. 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 de edificações de unidades residenciais unifamiliares ou comerciais 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 São exigidos todos os recuos mínimos da zona para qualquer edificação e as bordas da via pública ou áreas vizinhas.

Art. 77. 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.

Art. 78. A infraestrutura do condomínio de edificações de unidades residenciais unifamiliares ou comerciais, compreendida àquela pela abertura e pavimentação de ruas, guias e sarjetas, tubulação das águas pluviais, captação, preservação 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;

Art. 79. 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 terraplenagem, pavimentação, com guias, sarjetas;
- b) projeto de drenagem de águas superficiais e profundas;

II - no segundo estágio, a aprovação final, deverão ser apresentados projetos aprovados pelas concessionárias de serviços públicos, e 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.

Art. 80. 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.

Parágrafo único. Nas áreas de uso privativo somente poderão ser construídas unidades residenciais unifamiliares ou comerciais, ou geminadas no mesmo nível do terreno, se o lote destinado ao condomínio de edificações de unidades residenciais unifamiliares ou comerciais resultar de plano de parcelamento regularmente aprovado e aceito pela Municipalidade a partir da vigência desta Lei.

Art. 81. Para os efeitos administrativos da municipalidade, a área global do condomínio será considerada como um único lote.

Art. 82. Fica estabelecido o percentual mínimo de 10 % a ser ocupado pelas áreas de terreno de uso comum.

Art. 83. O condomínio deverá respeitar o número de unidades autônomas em função da fração ideal de terreno por unidade estabelecido na Tabela nº 07 desta Lei.

Art. 84. A taxa de ocupação e o índice de aproveitamento devem respeitar os coeficientes máximos previstos na Tabela nº 08.

Art. 85. As edificações deverão respeitar os recuos estabelecidos na Tabela nº 08 e o dobro dos recuos laterais entre suas edificações, dependendo da zona em que se encontra.

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

§ 2º Admite-se um recuo mínimo de 2,00 metros entre qualquer edificação e a borda da faixa da via pública externo ao condomínio em se tratando de Condomínio em plano horizontal de Interesse Social, localizado em ZEIS.

§ 3º As edificações no interior do Condomínio de Interesse Social em ZEIS devem guardar entre si uma distância mínima de 3,00 metros, medidos nos pontos mais próximos.

Art. 86. A capacidade dos estacionamentos de veículos está estabelecida na Tabela nº 09, 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.

§ 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.

CAPÍTULO III DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 87. Endente-se por condomínio de lotes, como um conjunto de lotes, 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, por convenção e regulamento interno.

Parágrafo único. A aprovação de condomínio de lotes, obedecerá às diretrizes e Normas de Parcelamento do Solo no Município e das constantes da presente codificação, principalmente as dos artigos 69 até o 86, só será efetivada se o imóvel tiver testada para uma via pública, exceto as de cavaleiro e pedestre, e com medidas de preservação dos recursos naturais.

CAPÍTULO IV
DOS MEIOS DE HOSPEDAGEM

Art. 88. Meios de hospedagem serão constituídos de unidades comerciais, as quais deverão no mínimo serem constituídas de um dormitório e um banheiro.

Parágrafo único. Ficam ressalvados os casos em que, independentemente da área do terreno, já se acharem em pleno funcionamento, com a prévia autorização do Poder Público, os estabelecimentos à feição de pousadas, em homenagem ao princípio da segurança jurídica, sendo este o princípio de previsibilidade e coerência na aplicação das leis sobre o ambiente de negócios garantindo aos investidores e às empresas um cenário mais previsível razoável e estável para maior segurança entre as relações de negócios.

Art. 89. Flat, apart hotel ou residence service serão consideradas unidades habitacionais, as quais deverão no mínimo ser constituídas de um dormitório, sala de estar ou sala-dormitório, banheiro e cozinha.

CAPÍTULO V
DOS EQUIPAMENTOS

Art. 90. Todos os meios de hospedagem deverão contar com no mínimo:

- I - Hall de recepção de 1,00 m² por UA
- II - Locais de refeição ou café da manhã de 2,50 m² por UA
- III - sala de estar com no mínimo 30m², com banheiros independentes para ambos os sexos;
- IV - a área destinada ao serviço de camareira e lavanderias na proporção de 0,70 m² por UA;
- V - dependências para empregados seguindo o Código Sanitário do Decreto Estadual nº 12.342/78;

CAPÍTULO VI
DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

Art. 91. Todos os condomínios, a serem regidos pelo disposto nos artigos 1.358-B ao U do Código Civil - Lei nº 10.406/2002, de forma supletiva e subsidiária, incluídos pela Lei nº 13.777/2018, só poderão ter seus registros de incorporação ou de instituição efetuados se tiverem estampados nas folhas de rosto de seus Projetos Arquitetônicos e Memoriais Descritivos, aprovados ou liberados pela Prefeitura de Campos do Jordão, a expressão de que se trata de PROJETOS DE MULTIPROPRIEDADES.

§ 1º O IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano de cada fração da unidade será da responsabilidade concorrente do titular desta fração e da administradora do condomínio.

§ 2º Nos condomínios comerciais será obrigatório a constituição de empresas de gestão para a operação comercial das frações das unidades.

TÍTULO V
MOBILIÁRIO URBANO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 92. Mobiliário Urbano são elementos da escala micro arquitetônica, integrantes do espaço urbano e que satisfazem aos seguintes requisitos:

- a) sejam complementares às funções urbanas;
- b) estejam localizados em espaços públicos;
- c) estejam disseminados no tecido urbano com área de influência restrita.

Parágrafo 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.

Art. 93. 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"; e,
- 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 semipúblicos
- c) numeração das edificações; e,
- 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; e,
- 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; e,
- q) painéis convencionais ou eletrônicos para suporte de informações.

CAPÍTULO II DOS PAINÉIS DE PUBLICIDADE E SINALIZAÇÃO URBANA

Art. 94. Os painéis de publicidade, classificados no § 1º do Artigo 92, 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.

Parágrafo 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.

Art. 95. Os painéis de publicidade só serão permitidos nas Zonas ZC1, ZC2, ZC3, ZC11, ZC12, ZC13 e ZC14.

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

- a) denominação de estabelecimento
- b) 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.

Art. 96. 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.

Art. 97. 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.

Art. 98. Não serão permitidos desmatamentos ou movimentos de terra para colocação de painéis de publicidade.

Art. 99. Não é permitida a colocação de painéis de publicidade em vias de cavaleiros, de pedestres, cicloviárias e trilhas definidas no Código de Diretrizes do Sistema Viário do Município.

Art. 100. 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.

Art. 101. Não é permitido colar, pintar e afixar painéis de publicidade em paredes cegas, muros, calçadas, postes, árvores e pedras.

Art. 102. Só será permitido o uso de painéis de publicidade tipo "out-door" em terrenos não ocupados, postos de gasolinhas, estacionamentos ou sobre tapumes, respeitadas as normas contidas nesta Lei.

Art. 103. 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.

Art. 104. Para não serem incluídas na taxa de ocupação e índice de aproveitamento do lote ou poderem utilizar os recuos mínimos obrigatórios do alinhamento e das divisas do lote, os toldos deverão obedecer às seguintes exigências:

§ 1º DOS USOS PARA SALÃO DE REFEIÇÃO:

I - ter dispositivos que permitam o seu recolhimento e retração total;

II - quando recolhidos ou retraídos não deverão apresentar saliência maior do que 1/3 (um terço) do recuo obrigatório;

§ 2º DOS DEMAIS USOS COMERCIAIS E RESIDÊNCIAS:

I - ter dispositivos que permitam o seu recolhimento e retração total;

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 do que 1/3 (um terço) do recuo obrigatório.

Art. 105. 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.

Art. 106. 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.

Art. 107. Não será permitida a colocação de vitrines que ultrapassem o alinhamento do lote.

Art. 108. Os elementos de sinalização urbana, classificados no § 2º do Artigo 93, 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.

Art. 109. Qualquer sinalização urbana ficará sujeito a previa autorização do órgão competente da Prefeitura.

Art. 110. Não é permitida a fixação de sinalização urbana em paredes - cegas, árvores e pedras.

Art. 111. A sinalização de trânsito deverá obedecer ao 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 ZC11, ZC12, ZC13, 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.

Art. 112. A sinalização de trânsito fica classificada nas categorias, para efeito de sua ordenação:

I - sinalização de advertência;

II - sinalização indicativa;

III - sinalização de regulamentação;

Art. 113. 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.

Art. 114. 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.

Art. 115. 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.

Art. 116. A nomenclatura de logradouros públicos e semipúblicos deverão estar fixados a uma altura mínima de 2,10 metros (dois metros e dez centímetros) do nível da rua.

Art. 117. As informações cartográficas sobre a cidade deverão ser localizadas nos seguintes pontos:

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

CAPÍTULO III DOS ELEMENTOS APARENTES DAS REDES DE INFRAESTRUTURA URBANA

Art. 118. Os elementos aparentes das redes de infraestrutura urbana, classificados no Artigo 93º § 3º, deverão enquadrar-se nas normas expressas na presente seção.

Art. 119. As Vias Estruturais deverão ter a fiação das redes de energia elétrica, iluminação pública e telefônica, embutidas sob a faixa de acostamento da via.

Art. 120. 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.

Parágrafo único. Nenhum elemento de publicidade poderá ser fixado nos postes de sustentação das redes de energia elétrica e iluminação pública.

CAPÍTULO IV DA REGULAMENTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA

Art. 121. Os serviços de utilidade pública classificados no Artigo 93, § 4º, deverão adaptar-se às normas constantes da presente Lei.

Art. 122. Os pontos de interesse turístico, conforme regulamentação específica deverá contar com uma unidade padrão de conforto público, constando de:

- a) sanitário público;
- b) bebedouro público;
- c) cabine telefônica;
- d) cesto de lixo;
- e) painel-suporte de informação;
- f) painel de informação cartográfica do entorno;
- g) 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 m² (cinquenta metros quadrados).

Art. 123. 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.

Art. 124. 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.

Art. 125. Os cestos de lixo deverão ser fixados nas esquinas das ruas, nas zonas ZC1, ZC2, ZC3, ZC11, ZC12 e ZC13, definidas nesta Lei.

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

Art. 126. Os pontos de embarque de ônibus, quando localizados nas Zonas ZC1, ZC2, ZC3, ZC11, ZC12 e ZC13, deverão ter abrigo padronizado e placa indicativa das linhas de ônibus que transitam pelo local.

Parágrafo 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 transitam pelo local, com respectivos horários.

Art. 127. Nas vias das Zonas ZC1, ZC2, ZC3, ZC4, ZC5, ZC6, ZC7, ZC11, ZC12 e ZC13, onde for permitido estacionamento de veículos poderão ser colocados parquímetros, ou similar, na calçada adjacente.

Art. 128. 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 VI DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES CONCERNENTES A OUTRAS LEIS COMPLEMENTARES

Art. 129. A Legislação referente ao Zoneamento Urbano pode ser alterada uma vez por ano.

Parágrafo único. A Lei de Uso e Ocupação do Solo deve ser revista e aprovada pelo menos dentro de um período máximo de 10 (dez) anos da sua vigência, de acordo com os dispostos legais contidos no Estatuto das Cidades, sob pena de se incorrer em improbidade administrativa.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 130. O Anexo I - Planta do Zoneamento - e o Anexo nº II - Descrição do Perímetro das Zonas - continuam a ser o mesmo estabelecido na Lei nº 3.049/2.007 e as suas alterações promovidas pelas Leis nº 3.119/2.008, 3.498/2.011 e 3.547/2.012, de datum horizontal SAD 69, as da Lei nº 3.832/2.017 e alterados agora nas seguintes coordenadas, de datum horizontal SIRGAS 2000, ambas com datum vertical Marégrafo de Imbituba (SC) e Meridiano Central 45º W.GR (fuso 23).

§ 1º transformada em ZC-2 o polígono com início na coordenada E = 441.863,06 - N = 7.487.843,42 deste ponto segue pelas coordenadas E = 441.792,06 - N = 7.488.043,42; E = 441.742,06 - N = 7.488.060,42; E = 441.722,94 - N = 7.488.076,53; E = 441.752,54 - N = 7.488.142,17; E = 441.780,33 - N = 7.488.116,00; E = 441.833,00 - N = 7.488.116,00; E = 441.857,06 - N = 7.488.134,42; E = 441.873,06 - N = 7.488.164,42; E = 441.906,06 - N = 7.488.197,42; E = 441.929,06 - N = 7.488.030,42; E = 441.960,06 - N = 7.487.854,42 até a coordenada E = 441.863,06 - N = 7.487.843,42 fechando o perímetro.

§ 2º transformada em ZC1-2 o polígono com início na coordenada E = 433.855,00 - N = 7.483.335,00 deste ponto segue pelas coordenadas E = 434.160,00 - N = 7.483.451,00; E = 434.575,00 - N = 7.483.526,00; E = 434.733,00 - N = 7.482.850,00; E = 434.012,00 - N = 7.482.669,00 até a coordenada E = 433.855,00 - N = 7.483.335,00 fechando o perímetro.

Art. 131. Fica o Poder executivo autorizado a promover o reconhecimento da Lei de Zoneamento do Município junto aos poderes Públicos Federal e Estadual.

Art. 132. Os dispositivos desta lei estão incluídos em seu texto, nas TABELAS nº 02, 05, 06, 07, 08, 09 e 10 do Anexo III, na "Planta de zoneamento" oficial do Anexo I e na "Descrição do Perímetro Oficial das Zonas Urbanas" do Anexo II e, mais especificamente nas TABELAS nº 05.01, 05.02, 05.03, 05.04, 05.05, 05.06, 05.07, 05.08, 05.09, 05.10, 05.11, 05.12, 05.13, 05.14, 05.15, 05.16, 05.17, 05.18, 05.19, 05.20 e 05.21 e nas TABELAS nº 06.01, 06.02, 06.03, 06.04, 06.05, 06.06, 06.07, 06.08, 06.09, 06.10 e 06.11, do Anexo III.

Art. 133. Os dispositivos desta Lei aplicam-se no sentido estrito, excluídas as analogias e interpretações extensivas.

Parágrafo 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.

Art. 134. 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.

Art. 135. 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 nº 1.538/85, bem como as aprovadas de acordo com a Lei revogada nº 3.049/2.007 e suas alterações promovidas pelas Leis nº 3.119/2.008, 3.498/2.011, 3.547/2.012 e 3.832/2.017, até a data de promulgação e vigência desta nova legislação.

Parágrafo único. Para fins de registro de incorporação, averbação de edificações e prática de quaisquer outros atos registrais relativos às habitações a que se refere o item VIII da Tabela nº 05.10 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.

Art. 136. Em matéria de planejamento físico, as atividades profissionais estão sujeitas as limitações e obrigações impostas pelo CONFEA, CAU-BR ou CFT, na região deste Município.

Art. 137. 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.

Art. 138. 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, 2814/200 e suas alterações das Leis nº 3.119/2.008, 3.498/2.011, 3.547/2.012 e 3.832/2.017.

Prefeitura da Estância Turística de Campos do Jordão, Aos 06 de dezembro de 2.022.

Engº MARCELO PADOVAN
Prefeito Municipal

Publicada de acordo com as formalidades pelo DIEAO, aos 06 de dezembro de 2.022.

CECÍLIA CARDOSO ALMEIDA
Chefe da Divisão de Expediente e Atos Oficiais

[Download do documento](#)