

**PROJETO DE LEI Nº XX/2021,
DE XX DE XXXXXXXX DE 2021.**

**DISPÕE SOBRE ZONEAMENTO, USO E
OCUPAÇÃO DO SOLO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

DANIEL VIEIRA, Prefeito do Município de Jumarim, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal de Jumarim aprovou, ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1. Esta Lei dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas e áreas de especiais interesses e estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento da cidade.

Art. 2. São objetivos do Zoneamento, Uso e da Ocupação do Solo para o atendimento da Política Urbana do Município:

- I - Orientar e ordenar o crescimento e a paisagem da cidade;
- II - Controlar o uso e ocupação do espaço urbano através de instrumentos que viabilizem a ocupação equilibrada do território;

- III - Alcançar um ambiente ecologicamente equilibrado e a qualidade de vida da população por meio da promoção de espaços urbanos adequados e funcionais;
- IV - Garantir o exercício da função social da cidade e da propriedade;
- V - Compatibilizar o uso do solo, sistema viário, mobilidade urbana e infraestrutura urbana;
- VI - Estimular o desenvolvimento econômico sustentável local e contribuir para o desenvolvimento sustentável da região;
- VII - Incentivar a ocupação ordenada em áreas urbanas consolidadas;
- VIII - Regularizar e incentivar o desenvolvimento de áreas ocupadas por assentamentos precários;
- IX - Otimizar a utilização da infraestrutura instalada, especialmente das vias principais;
- X - Promover a preservação e conservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural municipal;
- XI - Incentivar os usos mistos, desde que compatíveis, por exemplo habitação e comércio e serviço local;
- XII - Controlar a ocupação em áreas com fragilidade ambiental;
- XIII - Integrar e complementar as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico sustentável;
- XIV - Distribuir de maneira justa, os benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- XV - Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- XVI - Coibir, através de impedimentos legais, a ocupação em áreas especiais de preservação, como as bacias de captação, fundos de vale e áreas verdes;
- XVII - Implementar o aproveitamento dos espaços com potencial ambiental, com a implantação de infraestruturas de lazer e recreação.

Art. 3. A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando observa o contido no Plano Diretor, seus regulamentos, e os seguintes requisitos para fins de zoneamento, uso e ocupação do solo:

- I - Intensidade de uso adequado à disponibilidade de equipamentos públicos e comunitários;
- II - Uso compatível com a preservação da qualidade do meio ambiente e da paisagem;
- III - Segurança, saúde, bem-estar e harmonia dos seus usuários e da vizinhança;
- IV - Acessibilidade e infraestrutura necessárias ao desempenho das atividades;

Art. 4. O controle do uso e da ocupação do solo é exercido mediante a imposição legal das condições em que os mesmos são admitidos.

Art. 5. A ocupação do solo obedecerá a indicadores adotados por categoria de uso, zona e áreas especiais.

Art. 6. Toda e qualquer edificação provisória ou permanente prevista nesta Lei deverá atender as regulamentações específicas, bem como aos procedimentos legais cabíveis.

Art. 7. As disposições desta Lei aplicam-se às obras de infraestrutura, urbanização, reurbanização, construção, reconstrução, reforma e ampliação de edificações, instalação de usos e atividades, inclusive a aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, de licenças de funcionamento, visto de conclusão e certidões, observados, também, os demais dispositivos legais pertinentes à matéria.

CAPÍTULO II – DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Art. 8. Para os efeitos desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

- I - Alinhamento: é a linha divisória entre os terrenos de propriedade particular e o logradouro público;
- II - Altura da edificação: é a dimensão vertical medida em metros, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e a laje do último pavimento habitável;
- III - Altura da edificação em número de pavimentos: é a dimensão vertical medida em número de pavimentos, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e a cota da laje do último pavimento habitável;
- IV - Área computável: é a somatória das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, que são consideradas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- V - Área construída: é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;
- VI - Área de preservação permanente – APP: é área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- VII - Área institucional: é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, esportes, saúde, cultura, lazer, serviços e administração municipal, dentre outros;
- VIII - Área livre: é toda superfície dentro de um terreno ou gleba, não ocupada por edificações, incluindo piscinas e quadras esportivas descobertas de qualquer tipo ou material construtivo;
- IX - Área livre de uso público: são espaços reservados a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como, praças e bosques;
- X - Área não computável: é a área construída, indicada em lei, que não consome o coeficiente de aproveitamento do terreno;

- XI - Área permeável: é a porção do território onde não há pavimento ou estruturas subterrâneas capazes de impedir a percolação das águas pluviais para o subsolo, na sua área de projeção;
- XII - Área verde de uso público: é o espaço de domínio público que desempenhe função ecológica paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotado de vegetação e espaços livres de impermeabilização;
- XIII - Coeficiente de aproveitamento – CA: é a relação entre a área construída computável de uma ou mais edificações e área do terreno a ela(s) vinculado;
- XIV - Coeficiente de aproveitamento básico – CAB: é o fator estabelecido nesta Lei para as diversas zonas e áreas especiais, multiplicado pela área do lote, definindo a área computável básica admitida;
- XV - Coeficiente de aproveitamento máximo – CAM: é coeficiente de aproveitamento básico acrescido do coeficiente decorrente da outorga onerosa ou da transferência do direito de construir permitidos para cada zona ou área de especial interesse;
- XVI - Coeficiente de aproveitamento mínimo: é aquele definido para fins de aplicação da Edificação e Parcelamento Compulsório e Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo;
- XVII - Declividade: é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;
- XVIII - Desmembramento: é a subdivisão de gleba ou lote em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- XIX - Edícula: é a construção térrea localizada nos fundos do terreno e afastada pelo menos 2,00 (dois) metros da construção principal, não sendo permitido constituir residência independente ou dormitórios, sendo

destinada aos usos complementares da edificação principal como lavanderias, áreas gourmets, depósitos e similares;

- XX - Faixa não edificável: é a área onde não é permitida nenhuma edificação;
- XXI - Frente ou testada do lote: é o alinhamento do lote à via pública de circulação, no qual se situa o acesso principal;
- XXII - Fundo do lote: é a divisa oposta ao alinhamento da frente do lote;
- XXIII - Galpão: é a construção para fins comerciais, industriais, ou de serviços, sem divisórias internas;
- XXIV - Gleba: é a área de terra, com localização e configurações definidas, resultante ou não de processo de parcelamento do solo para fins urbanos, não denominado como lote;
- XXV - Habitação de interesse social: é a edificação unifamiliar ou a unidade autônoma de imóvel multifamiliar, com área construída total inferior a 50,00 (cinquenta) metros quadrados destinada as famílias com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos;
- XXVI - Habitação de mercado popular: é a edificação unifamiliar ou a unidade autônoma de imóvel multifamiliar, com área construída total entre 50,00 (cinquenta) e 70,00 (setenta) metros quadrados destinada as famílias com renda familiar entre 3 (três) e 10 (dez) salários mínimos;
- XXVII - Leito carroçável: é a parte da via reservada ao tráfego de veículos;
- XXVIII - Lote: é a porção de terra servida de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;
- XXIX - Loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XXX - Loteamento de interesse social: é o loteamento destinado as famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos;
- XXXI - Loteamento popular: é o loteamento destinado as famílias com renda entre 3 (três) e 10 (dez) salários mínimos;

- XXXII - Mezanino: é o plano intermediário entre o piso e o teto de um pavimento, com abertura para o referido pavimento, sendo considerado como área construída, porém não sendo considerado pavimento até a área máxima de 20% (vinte por cento) da área do pavimento no qual se situe;
- XXXIII - Parcelamento do solo: é a subdivisão de glebas ou lotes nas formas de desmembramento, loteamento e remembramento;
- XXXIV - Passeio ou calçada: é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;
- XXXV - Pavimento térreo: é aquele definido pelo projeto, podendo estar situado entre as cotas 1,50 (um e meio) metros acima ou abaixo do nível mediano do logradouro público, junto à testada do lote;
- XXXVI - Porão: toda edificação com pé-direito inferior a 2,00 (dois) metros, e que não possua nenhum tipo de uso e ocupação, ou seja, não habitável;
- XXXVII - Quadra ou quarteirão: é a porção de terreno delimitada por vias oficiais de circulação de veículos;
- XXXVIII - Recuo: é a distância entre o limite externo da edificação e a divisa do terreno a ela vinculado e são definidos por linhas paralelas às divisas do terreno, ressalvados o aproveitamento do subsolo;
- XXXIX - Recuo de fundo: é o correspondente ao fundo do lote ou gleba;
 - XL - Recuo de frontal: é o correspondente à frente do lote ou gleba;
 - XLI - Recuo laterais: aqueles correspondentes as laterais do lote ou gleba;
 - XLII - Remembramento: é o reagrupamento de lotes para edificar, desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes;
 - XLIII - Residência independente: é a construção com acesso direto e individualizado da unidade principal do imóvel;
 - XLIV - Subsolo: pavimento ou área situados imediatamente abaixo do pavimento térreo, cuja cobertura esteja no máximo, a 1,50 (um e meio) metros acima do nível mais baixo do logradouro na testada do terreno;

- XLV - Taxa de ocupação – TO: é o fator pelo qual deve ser multiplicada a área total do lote ou gleba para se obter a área máxima da projeção horizontal da edificação;
- XLVI - Taxa de permeabilidade: é a razão entre a área não pavimentada permeável e a área total do lote correspondente representada em porcentagem;
- XLVII - Uso misto: é a utilização do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria de uso;
- XLVIII - Uso não conforme ou em desacordo: é o uso já existente em discordância com o estabelecido nesta Lei e legislações correlatas;
- XLIX - Uso permissível: são os usos não previstos como permitido, porém passíveis de serem admitidos nas zonas e áreas de especial interesse, mediante apresentação de estudo elaborado por profissional habilitado e autorizado pela Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo;
 - L - Uso permitido: é aquele que apresenta compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou área de especial interesse correspondente;
 - LI - Uso proibido: é o uso vedado às zonas e áreas de especial interesse;
 - LII - Via ou logradouro público oficial: é a via destinada à circulação de veículos e pedestres, de domínio e uso público;
 - LIII - Via particular: é a via destinada a circulação de veículos e pedestres, de propriedade particular, ainda que aberta ao uso público;
 - LIV - Viela: é a parte da via pública de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

TÍTULO II – DO ZONEAMENTO

Art. 9. O zoneamento é a divisão do território do Município em compartimentos, segundo os quais são definidos critérios de uso e ocupação do solo, com objetivo de ordenar o crescimento da cidade.

Art. 10. Os compartimentos do zoneamento são classificados em:

- I - Zonas: compartimentos do território urbano para os quais são definidos os parâmetros básicos de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- II - Áreas de Especial Interesse: porções do território que se sobrepõe às zonas e exigem tratamento especial por destacar determinadas especificidades, cumprindo funções especiais no planejamento e no ordenamento do território, por meio de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO I – DAS ZONAS E ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE

Art. 11. Para orientar o desenvolvimento urbano e rural e dirigir a aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos para atingir seus objetivos, o zoneamento se subdivide nas seguintes zonas e áreas de especial interesse:

- I - Zona Central – ZC;
- II - Zona Predominantemente Residencial – ZPR;
- III - Zona Exclusivamente Residencial – ZER;
- IV - Zona Predominantemente Comercial – ZPC;
- V - Zona Predominantemente Industrial – ZPI;
- VI - Zona Especial Industrial – ZEI;
- VII - Zona de Expansão Urbana Predominantemente Residencial – ZEUPR;
- VIII - Zona de Expansão Urbana Predominantemente Comercial – ZEUPC;
- IX - Zona Rural – ZR;
- X - Zona de Especial Interesse Social – ZEIS;
- XI - Área de Especial Interesse Institucional – AEI.

§1º A compartimentação das Zonas está contida no Anexo I – Mapa de Zoneamento.

§2º A compartimentação das Áreas de Especial Interesse está contida no Anexo II – Mapa de Áreas de Especial Interesse.

Art. 12. A Zona Urbana Central - ZUC é a porção do território destinada à localização de atividades típicas de áreas centrais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e de habitação.

Art. 13. A Zona Predominantemente Residencial – ZPR é a porção do território destinada majoritariamente ao uso residencial de habitações unifamiliares, multifamiliares e aos serviços de moradia, tais como casas de repouso e asilos, bem como atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, sendo dividida em ZPR-1, ZPR-2, ZPR-3 e ZPR-4.

Art. 14. A Zona Exclusivamente Residencial – ZER é a porção do território destinada preferencialmente ao uso residencial de habitações unifamiliares e multifamiliares, sendo dividida em ZER-1, ZER-2 e ZER-3.

Art. 15. A Zona Predominantemente Comercial – ZPC é a porção do território destinada preferencialmente aos usos comerciais, de serviços e industriais de baixo potencial poluidor, visto sua proximidade com a Rodovia Marechal Rondon, sendo admitido nesta zona o uso residencial.

Art. 16. A Zona Predominantemente Industrial – ZPI é a porção do território destinada à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e às atividades não residenciais incômodas, restringindo empreendimentos de uso residencial.

Art. 17. A Zona Especial Industrial – ZEI é a porção do território destinada aos usos industriais consolidados, localizados próximos as áreas residenciais e comerciais do Município.

Art. 18. A Zona de Expansão Urbana Predominantemente Residencial – ZEUPR é a porção do território destinada a expansão ordenada do Município, para os usos residenciais, comerciais e de serviço, desde que as propriedades localizadas nesta área recolham a Outorga Onerosa de Mudança de Uso, sendo dividida em ZEUPR-1, ZEUPR-2 e ZEUPR-3.

Parágrafo único. Fracionamentos para fins urbanos nesta zona, devem recolher, obrigatoriamente, a Outorga Onerosa de Mudança de Uso e a Taxa de

Reforço de Infraestrutura, conforme metodologia de cálculo indicada no Plano Diretor.

Art. 19. A Zona de Expansão Urbana Predominantemente Comercial – ZEUPC é a porção do território destinada a expansão ordenada do Município, para os usos comerciais, de serviço e industriais de baixo potencial poluidor, desde que as propriedades localizadas nesta área recolham a Outorga Onerosa de Mudança de Uso, não sendo admitido uso residencial nesta zona.

Parágrafo único. Fracionamentos para fins urbanos nesta zona, devem recolher, obrigatoriamente, a Outorga Onerosa de Mudança de Uso e a Taxa de Reforço de Infraestrutura, conforme metodologia de cálculo indicada no Plano Diretor.

Art. 20. A Zona Rural – ZR é a porção do território destinada a produção agrícola, pecuária, silvicultura, aquicultura, extrativismo, turismo e lazer ecológico, comércio e serviços de necessidade da população rural, geração de energia sustentável, conservação de recursos naturais e atividades industriais compatíveis com o meio rural.

Parágrafo único. O uso e ocupação do solo será regido por esta Lei, pelo Código Florestal, pela APA-Tietê-Jumirim e legislações específicas.

Art. 21. A Zona de Especial Interesse Social – ZEIS é a porção do território prioritária para fins de regularização fundiária e implantação de habitações de interesse social.

Art. 22. A Área de Especial Interesse Institucional – AEI é a porção do território ocupada ou destinada a equipamentos públicos, sendo dividida em:

- I - Área de Especial Interesse Institucional Verde de Uso Público - AEIVP: áreas destinadas exclusivamente às atividades ligadas ao uso público para parques urbanos, praças, jardins, áreas de lazer, eventos ao ar livre, áreas de recreação, lagos e seu entorno, pistas de caminhada e demais correlatos que contemplem o paisagismo, beneficiando a harmonia entre

- o cidadão e seu ambiente sócio natural, da paisagem, a utilização das águas, ao controle das cheias, assim como, atividades que impliquem construções ou ampliações de qualquer edificação ou instalações permanentes desde que harmonizadas com o ambiente natural;
- II - Área de Especial Interesse Institucional Sanitário – AEIS: áreas destinadas a equipamentos sanitários, tais como: cemitério, estações de tratamento de esgoto, estações de captação de água, aterro sanitário, estações de reciclagem

TÍTULO III – DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I – DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Art. 23. O uso do solo no Município de Jumirim classifica-se em duas categorias:

- I - Uso Residencial – R, que envolve a moradia permanente de um indivíduo ou grupo de indivíduos;
- II - Uso não Residencial – nR, que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais, institucionais, extrativistas e rurais.

Art. 24. A instalação, no mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso é permitida em qualquer zona, desde que todos os usos sejam permitidos ou permissíveis e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta Lei e demais diplomas legais.

Parágrafo único. A instalação de uma ou mais categorias ou subcategoria de uso classificadas como permitidas em conjunto com subcategorias classificadas como permissíveis deverão obter autorização preliminar da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 25. Uso residencial – R, compreende as seguintes subcategorias de moradia permanente:

- I - Residência unifamiliar: uma unidade habitacional por lote – R1;
- II - Casa multifamiliar geminada ou em série: conjunto de duas unidades habitacionais geminadas ou em série, dispostas horizontalmente, com frente e acesso independente para a via oficial de circulação – R2;
- III - Casa multifamiliar superposta: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com frente e acesso independente para a via oficial de circulação – R3;
- IV - Conjunto residencial multifamiliar horizontal 1: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com frente e acesso independente para cada unidade habitacional por via pública oficial – R4;
- V - Conjunto residencial multifamiliar horizontal 2: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com frente e acesso independente para cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos e pedestres, interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto das unidades autônomas pela via oficial – R5;
- VI - Residencial multifamiliar vertical: aquela constituída por edifício com unidades habitacionais agrupadas verticalmente ou conjunto de edifícios com áreas comuns – R6;
- VII - Habitações coletivas de permanência prolongada, tais como internatos, asilos, casas de repouso, excluídos hotéis e motéis – R7.

Art. 26. Uso não Residencial – nR compreende as seguintes subcategorias dos usos comércio, de serviços, indústrias, institucionais, extrações e rurais:

§1º nR1 - Comércio de abastecimento de âmbito local:

- I - Bebidas;
- II - Mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, tais como:
 - a) Mercados;

- b) Mercenarias;
 - c) Empórios;
 - d) Armazéns e similares.
- III - Laticínios e frios;
 - IV - Doces, balas, bombons e similares;
 - V - Carnes e pescados, tais como:
 - a) Açougues;
 - b) Avícolas;
 - c) Peixarias e similares
 - VI - Hortifrutigranjeiros, incluindo quitandas e frutarias;
 - VII - Cooperativa de consumo;
 - VIII - Materiais para construção em geral, incluindo materiais de pintura, materiais elétricos, vidros, ferragens e madeira;
 - IX - Produtos para animais domésticos ou insumos agropecuários;
- §2º nR2 - Comércio de alimentação de âmbito local:
- I - Restaurantes, “deliveries”, marmitex e similares;
 - II - Lanches e salgados;
 - III - Refeições congeladas;
 - IV - Lanchonete, café, “cyber” café, casa de chá, de sucos e similares;
 - V - Bares, choperias e outros estabelecimentos especializados em bebidas alcoólicas;
 - VI - “Catering”;
 - VII - Confeitaria, doceria, sorveteria;
 - VIII - Padaria;
 - IX - Pizzaria, pastelaria, esfiharia e similares.
- §3º nR3 - Varejista de mercadorias em geral, sem predominância de produtos alimentícios:
- I - Loja de conveniência;
 - II - Charutaria, tabacaria;
 - III - Farmácia, manipulação;

- IV - Perfumaria e cosméticos;
- V - Suplementos alimentares;
- VI - Floricultura;
- VII - Ótica;
- VIII - Jornais e revistas;
- IX - Livraria;
- X - Papelaria;
- XI - Equipamentos e artigos de informática;
- XII - Artigos de vestuário;
- XIII - Artigos esportivos e recreativos;
- XIV - Bijuterias;
- XV - Brinquedos;
- XVI - Calçados;
- XVII - Decoração e utilidades domésticas;
- XVIII - Material de limpeza;
- XIX - Molduras, espelhos e vidros;
- XX - Roupas de cama, mesa e banho;
- XXI - Embalagens;
- XXII - Artigos para festas;
- XXIII - Artigos religiosos;
- XXIV - Eletrodomésticos;
- XXV - Equipamentos de som;
- XXVI - Instrumentos e acessórios musicais;
- XXVII - Piscinas e equipamentos para sua instalação e manutenção;
- XXVIII - Estofados;
- XXIX - Colchões;
- XXX - Ar-condicionado e aquecedores;
- XXXI - Artigos para caça e pesca;
- XXXII - Cutelaria, selas e arreios;
- XXXIII - Ferramentas;

- XXXIV - Aviamento e armarinho;
- XXXV - Artigos de cerâmica;
- XXXVI - Pisos e revestimentos;
- XXXVII - Joalheria.
 - §4º nR4 – Serviços de saúde:
 - I - Ambulatório;
 - II - Centro de diagnósticos e análise, sem internação;
 - III - Centro de especialidades, sem internação;
 - IV - Centro de terapias;
 - V - Clínica veterinária com ou sem internação;
 - VI - Postos de coleta descentralizados de materiais para exame clínico;
 - VII - Empresa de assistência domiciliar de saúde ou “home care”;
 - VIII - Serviços de vacinação e imunização humana;
 - IX - Banco de leite humano;
 - X - Hemonúcleo;
 - XI - Núcleo de reabilitação;
 - XII - Funerária;
 - XIII - Consultórios em geral, tais como:
 - a) Nutricionista;
 - b) Psicólogos;
 - c) Terapeuta ocupacional;
 - d) Acupuntura;
 - e) Fonoaudiólogo;
 - f) Podologia;
 - g) Veterinário;
 - h) Odontólogo;
 - i) Fisioterapeuta.
 - §5º nR5 - Serviços pessoais:
 - I - Cabeleireiros;
 - II - Serviços de estética, incluindo sauna e banhos;

- III - Manicure e pedicure;
- IV - Aluguel de objetos pessoais e domésticos;
- V - Estúdio de tatuagem e piercing;
- VI - Fotografia;
- VII - Lavanderia (não industrial).

§6º nR6 - Serviços profissionais:

- I - Escritórios em geral, incluindo espaços para locação de uso compartilhado “co-working”;
- II - Agências de prestação de serviços e negócios em geral;
- III - Imobiliárias;
- IV - Escritórios de serviços especializados, tais como:
 - a) Engenharia;
 - b) Arquitetura;
 - c) Advocacia;
 - d) Contabilidade;
 - e) Despachante;

§7º nR7 - Serviços técnicos de confecção ou manutenção:

- I - Serviços de manutenção residencial e predial, tais como:
 - a) Pedreiro;
 - b) Eletricista;
 - c) Encanador;
 - d) Chaveiro;
 - e) Vidraceiro;
 - f) Pintor.
- II - Serviços de manutenção e confecção de artigos pessoais, tais como:
 - a) Alfaiate;
 - b) Costureiro;
 - c) Bordadeiro;
 - d) Camiseiro;
 - e) Sapateiro.

- III - Conservação, manutenção e reparação de máquinas e aparelhos eletrodomésticos, elétricos e eletrônicos de uso domiciliar;
- IV - Conservação, manutenção e reparação de objetos pessoais e domésticos, tais como:
 - a) Bicicletas;
 - b) Brinquedos;
 - c) Canetas;
- V - Reparação e manutenção de artigos de couro;
- VI - Reparação de obra e objetos de arte;
- VII - Decoração, lapidação, gravação, verificação e outros trabalhos em cerâmica, louça, vidro e cristal;
- §8º nR8 – Serviços de educação:
 - I - Biblioteca;
 - II - Brinquedoteca;
 - III - Educação pré-escolar;
 - IV - Creche;
- §9º nR9 - Associações culturais, esportivas, profissionais e cooperativas de caráter local:
 - V - Associação beneficentes;
 - VI - Associações comunitárias e de bairro;
 - VII - Associações científicas, políticas, culturais e profissionais;
 - VIII - Institutos, fundações ou organizações não governamentais;
 - IX - Associações esportivas;
 - X - Cooperativa rural e similares.
- §10º nR10 – Serviços públicos:
 - I - Agência de correios e telégrafos;
 - II - Agência bancária de capitalização e poupança, de cobrança, de crédito, de financiamento e investimento, incluindo caixas eletrônicos de autoatendimento;
 - III - Casas lotéricas;

- IV - Cartórios;
 - V - Câmara de mediação, arbitragem e conciliação;
- §11º nR11 – Locais de culto:
- I - Igreja, templo, mesquitas, sinagogas, centros espíritas, terreiros e demais locais de culto;
 - II - Conventos, mosteiros e seminários.
- §12º Oficinas:
- I - Carpintaria e marcenaria;
 - II - Marmoraria;
 - III - Entalhadores;
 - IV - Armeiros e ferreiros;
 - V - Manutenção e reparação de veículos automotores leves e motocicletas (alinhamento e balanceamento, amortecedores, chassis, estofamento, faróis, freios, funilaria, molas, motores, pinturas, radiadores, rádio e similares);
 - VI - Posto de abastecimento e/ ou lavagem de veículos;
 - VII - Posto de troca de óleo;
 - VIII - Centro de serviços automotivos;
 - IX - Usinagem;
 - X - Vidraçaria;
 - XI - Caldeiraria;
 - XII - Serralheria.
- §13º nR13 - Oficinas de manutenção e reparação de veículos automotores e maquinários de grande porte e equipamentos industriais:
- I - Veículos pesados;
 - II - Maquinário agrícola e industrial;
 - III - Empilhadeiras;
 - IV - Equipamentos de construção e terraplanagem;
 - V - Equipamentos industriais e similares.
- §14º nR14 - Estabelecimentos de ensino seriado e não seriado:

- I - Ensino fundamental;
- II - Ensino médio de formação geral, técnico ou profissional;
- III - Faculdade ou universidade;
- IV - Centro de formação de condutores;
- V - Aprendizagem ou treinamento profissional;
- VI - Ensino supletivo;
- VII - Escolas de idiomas, informática, dança, música, circo e similares;

§15º nR15 - Serviços de lazer e esportes:

- I - Bilhar;
- II - Academia;
- III - Boliche;
- IV - Fliperamas e jogos de computadores;
- V - “Kart”;
- VI - “Paintball”;
- VII - Pista de “skate”;
- VIII - Quadra ou salões de esportes para locação;
- IX - Campo ou pista para práticas esportivas;
- X - Natação;
- XI - Tênis.

§16º nR16 – Local de reunião, eventos e atividades culturais:

- I - Auditório para convenções, congressos ou conferências;
- II - Cinema;
- III - Teatro;
- IV - Casa de espetáculos;
- V - Museu;
- VI - Galeria de arte ou espaço para exposições;
- VII - Salão de festas, bailes ou “buffet”;
- VIII - Boates;
- IX - Danceterias;
- X - Casa de música.

§17º nR17 - Comércio ou serviço especializado:

- I - Depósito de botijões de gás com capacidade de armazenamento de até 1.560kg de GLP ou 120 botijões de 13 Kg;
- II - Estacionamento e garagens de veículos leves (inclusive no sistema de garagens subterrâneas) admitindo em conjunto serviços de limpeza automotiva;
- III - Confecção de placas ou cartazes;
- IV - Aluguel de artigos para festa e eventos;
- V - Aluguel de veículos leves e motocicletas;
- VI - Concessionaria de veículos leves e motocicletas.

§18º nR18 – Serviços de armazenamento, venda e guarda de bens móveis:

- I - Aluguel de veículos, móveis, máquinas ou outros equipamentos pesados;
- II - Concessionárias de caminhões, tratores ou outros veículos pesados;
- III - Estacionamento e garagens de veículos pesados;
- IV - Venda de equipamentos industriais, de construção e terraplanagem;
- V - Guarda-móveis ou “self-storage”;
- VI - Distribuidora de alimentos e demais produtos;
- VII - Empresa transportadora;
- VIII - Depósitos de inflamáveis, combustíveis, álcool, inseticidas, lubrificantes, resinas, gomas, tintas e vernizes ou outros produtos químicos perigosos;
- IX - Depósito ou postos de revenda de explosivos, inclusive fogos de artifício com ou sem estampidos;
- X - Depósito de botijões de gás com capacidade de armazenamento acima de 1.560kg de GLP.

§19º nR19 – Serviços de hospedagem:

- I - Hotel;
- II - Motel;
- III - Hostels, pousadas e pensões;
- IV - Spa e similares.

- §20° nR-Ind-1: Indústrias de baixo potencial poluidor que não realizam operações de tratamento térmico, tratamento superficial e fundição de metais; não realizam operações de lavagem e/ou desinfecção de material plástico para recuperação; tenham capacidade de armazenamento de Gás Liquefeito de Petróleo – GLP inferior a 4.000 kg (quatro mil quilos); sejam instalados em imóveis rurais com reserva legal e/ou cadastrados no sistema SICAR-SP ou em imóveis urbanos e; não excedam os critérios de porte da tabela SILIS da CETESB;
- §21° nR-Ind-2: Indústrias com Impacto desprezível com W entre 1 e 1,5;
- §22° nR-Ind-3: Indústrias com Impacto leve com W entre 2 e 3;
- §23° nR-Ind-4: Indústrias com Impacto moderado com W entre 3,5 e 4;
- §24° nR-Ind-5: Indústrias com Impacto alto com W entre 4,5 e 5;
- §25° nR-Adm: Serviços da administração pública:
- I - Equipamentos de educação infantil;
 - II - Equipamentos de ensino de jovens e adultos;
 - III - Equipamentos de educação complementar ou de educação especial;
 - IV - Equipamentos de assistência sociais relacionadas à proteção básica;
 - V - Equipamentos de atenção básica em saúde;
 - VI - Equipamentos de vigilância à saúde;
 - VII - Equipamentos de cultura;
 - VIII - Equipamentos de esporte e lazer;
 - IX - Equipamentos de segurança;
 - X - Sedes de órgãos da administração pública direta ou indireta;
 - XI - Fórum.
- §26° nR-Rur-1: Agricultura, compreendendo as atividades de cultivo com a produção de alimentos e de outros produtos vegetais;
- §27° nR-Rur-2: Pecuária, compreendendo as atividades de criação e tratamento de animais;
- §28° nR-Rur-3: Silvicultura, compreendendo as atividades ligadas ao cultivo de árvores e florestas;

§29° nR-Rur-4: Aquicultura, compreendendo o cultivo animal em meio aquático, tal como o cultivo de peixes, crustáceos e outros;

§30° nR-Rur-5: Turismo e lazer ecológico, compreendendo as atividades no meio rural e vinculadas às funções rurais, tais como atividades realizadas com a utilização de animais, hospedagem, alimentação, recepção à visitação de propriedades rurais, entretenimento e atividades pedagógicas não seriadas e vinculadas ao contexto rural e outras atividades complementares às acima listadas, desde que atendam aos mesmos critérios;

§31° nR-Rur-6: Comércio e serviço rural, compreendendo atividades de comércio varejista e serviços de primeira necessidade à população da zona rural; e o comércio varejista vinculado aos demais usos rurais;

§32° nR-Rur-7: Agroindústria artesanal, compreendendo atividades que atuem na produção artesanal de produtos de origem agrosilvopastoril, de forma individual ou coletiva e se enquadrem como indústria de baixo potencial poluidor, ou fabricação artesanal de bebidas alcoólicas, ou fabricação de produtos e subprodutos de carne e laticínios;

§33° nR-Ext: Compreende as atividades extrativistas em geral.

Art. 27. Para cada categoria de uso ficam permitidas as atividades similares, não descritas, mediante análise prévia do setor competente.

Art. 28. Para implantação dos usos rurais, deverá ser obtido atestado de conformidade emitido pela Secretaria Municipal de Agricultura, Transportes Abastecimento, Meio Ambiente e Recursos Hídricos a fim de garantir a ambiência rural e a preservação dos recursos naturais.

Art. 29. As atividades de extração mineral, para serem realizadas, deverão possuir documento que autorize a exploração mineral, emitido pelo DNPM – Departamento Nacional de Produção Mineral, ou pela ANM – Agência Nacional de Mineral, além da autorização do Município e dos órgãos ambientais competentes.

CAPÍTULO II – DAS RESTRIÇÕES DE USO POR ZONA E ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE

Art. 30. De acordo com a localização e natureza da atividade, bem como do ordenamento urbanístico de cada zona ou área de especial interesse, os usos do solo serão classificados em:

- I - Uso permitido é aquele que apresenta compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou área de especial interesse correspondente;
- II - Uso permissível é o uso não previsto como permitido, porém passível de ser admitido nas zonas e áreas de especial interesse, mediante apresentação de estudo elaborado por profissional habilitado e autorizado pela Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo;
- III - Uso proibido é o uso vedado às zonas e áreas de especial interesse.

Parágrafo único. Os casos omissos serão avaliados pela Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 31. Os usos do solo conforme sua classificação em permitido ou permissível estão definidos no Anexo III – Usos Permitidos e Permissíveis por Zona e Área de Especial Interesse, sendo proibidos os usos não listados

Art. 32. Serão tolerados nas zonas e áreas de especial interesse os usos pré-existentes devidamente legalizados classificados como proibidos nesta Lei, sendo vedado:

- I - A substituição por outro uso proibido;
 - II - O restabelecimento do uso após 6 (seis) meses de inatividade;
 - III - A construção de novas edificações bem como a ampliação ou reforma das edificações existentes, à exceção das obras necessárias à segurança, higiene, lazer e recreação das mesmas;
- §1º Em caso de demolição e calamidade com destruição da edificação, a nova atividade deve estar consoante às regras estabelecidas para a zona.

- §2º A permissibilidade, no caso de mudança da razão social com ou sem modificação de usuário responsável e que não configure o disposto nos incisos I a III do caput deste artigo, será submetida à aprovação da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo;
- §3º A Secretaria Municipal de Obras, Serviços e Sistema de Água e Esgoto - SAE poderá liberar alvarás para reforma de edificações onde funcionem atividades já licenciadas, não enquadradas nas vedações previstas nos incisos I a III do caput deste artigo, ouvido quando o necessário a Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo.
- §4º As construções de uso proibido, construídas após sanção da presente Lei serão demolidas pelo proprietário ou pela Prefeitura, sem direito a ressarcimento de qualquer natureza, observados os trâmites legais.
- §5º Os usos pré-existentes classificados como proibidos nesta Lei poderão ter a sua permanência desestimulada, mediante aplicação de alíquotas progressivas e diferenciadas de IPTU normatizadas por Lei Específica, de acordo com a intensidade, e a qualidade das agressões causadas ao ambiente e à vizinhança.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE REFORÇO DE INFRAESTRUTURA PARA USOS RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES E HABITAÇÕES COLETIVAS

Art. 33. Para autorização de novas atividades residenciais multifamiliares e habitações coletivas dentro do Perímetro Urbano os interessados deverão apresentar Auto emitido pelo órgão responsável pelo Saneamento Municipal, o qual definirá uma das condições abaixo:

- I - Viabilidade com interligação aos Sistemas Públicos existentes com exigência de recolhimento de taxa de reforço de infraestrutura para empreendimentos;
 - II - Viabilidade com interligação aos Sistemas Públicos existentes com exigência de contrapartida e recolhimento de taxa de reforço de empreendimentos;
 - III - Viabilidade sem interligação aos Sistemas Públicos existentes com exigência de implantação de todos os componentes do sistema de água e esgoto, incluindo entre outras, a captação, a reservação e tratamento, bem como demais exigências que se justifiquem tecnicamente;
 - IV - Inviabilidade.
- §1º A contrapartida mencionada no inciso II deste artigo poderá incluir a ligação da estrutura do empreendimento ao local mais adequado da infraestrutura municipal existente, construção, reforma ou adequação das estruturas de captação e reservação de água potável para atender o empreendimento e demais exigências que se justifiquem tecnicamente.
- §2º A autorização de atividade cuja condição do Auto seja a contida no inciso II e III deste artigo, somente será emitida mediante apresentação de termo de compromisso do empreendedor quanto a execução das obras e serviços necessários.
- §3º A autorização de atividade cuja condição do Auto seja a contida no inciso I e II deste artigo, somente será admitida mediante comprovação do recolhimento da taxa de reforço de infraestrutura para empreendimentos ao órgão responsável pelo Saneamento Municipal;
- §4º Caso o Auto emitido contenha a condição descrita no inciso IV deste artigo, o empreendimento não será autorizado.

Art. 34. A taxa de reforço de infraestrutura para empreendimento será calculada conforme a seguinte fórmula:

$TRIE = Atc \times Cmc \times Fu$, sendo:

TRIE = Taxa de reforço de infraestrutura para empreendimentos;

Atc = Área total de construção;

Cmc = Custo médio de construção para o Estado de São Paulo divulgado pelo SINAPI/IBGE.

Fu = Fator de uso do solo, conforme Quadro 1, a seguir:

Uso	Fator de Uso do Solo
Residencial multifamiliar	0,025
Habitações coletivas	0,015
Residencial multifamiliar de interesse social	0,010

Quadro 1 - Fator de uso do solo

Parágrafo único. Residenciais multifamiliares de interesse social receberão 20% (vinte por cento) de desconto na taxa de reforma de empreendimento.

TÍTULO IV – DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO, DIMENSÃO DOS TERRENOS E PARÂMETROS DE INCOMODIDADE E TRÁFEGO DE VEÍCULOS PESADOS

CAPÍTULO I – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E DIMENSÃO DO LOTE POR ZONA E ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE

Art. 35. A ocupação do solo obedecerá a indicadores adotados por zona e área de especial interesse.

Art. 36. Para efeitos desta Lei, os critérios de implantação da edificação no terreno são estabelecidos pelos seguintes parâmetros de ocupação:

- I - Coeficiente de aproveitamento mínimo;
- II - Coeficiente de aproveitamento básico;
- III - Coeficiente de aproveitamento máximo;
- IV - Altura máxima da edificação;
- V - Taxa de ocupação máxima;
- VI - Taxa de permeabilidade mínima;
- VII - Recuo frontal mínimo;
- VIII - Recuo lateral e do fundo mínimo;
- IX - Dimensão mínima de testada;
- X - Área mínima do lote.

Art. 37. Os parâmetros de ocupação em cada zona ou área de especial interesse estão definidos no Anexo IV – Índices de Ocupação do Solo Conforme a Zona ou Área de Especial Interesse;

§1º Não serão computados para efeitos do cálculo de coeficiente de aproveitamento as áreas situadas em subsolos e pavimentos destinados a reservatórios de água e casas de máquinas.

§2º Não serão computados para efeitos do cálculo de coeficiente de aproveitamento as áreas construídas destinadas as seguintes instalações e equipamentos:

- I - Local para guarda de veículos, exceto no caso de garagens de habitações unifamiliares, multifamiliares geminadas ou superpostas e edificações exclusivamente destinadas às garagens e estacionamento;
- II - Pilotis, quando livres e sem vedação;
- III - Circulação coletiva;
- IV - Áreas para atividades sociais ou recreativas de uso coletivo;
- V - Marquises, varandas e sacadas, desde que a somatória do comprimento desses elementos não seja superior a 1/3 (um terço) da largura da fachada frontal da edificação;
- VI - Lixeiras;
- VII - Portarias;

- VIII - Piscinas e quadras descobertas em habitações unifamiliares;
 - IX - Recepções;
 - X - Vestiários e instalações sanitárias de uso coletivo.
- §3º Áreas de construção no subsolo, quando de uso exclusivo para garagem, ou com pé direito máximo de 2,30 (dois e três terços) metros, não serão computadas para efeitos do cálculo de taxa de ocupação.
- §4º Não serão computados na área construída, na taxa de ocupação e no coeficiente de aproveitamento os beirais de até 60 (sessenta) centímetros, sendo computados na sua totalidade caso ultrapassem essa medida;

Art. 38. As edificações com altura superior a 7 (sete) metros deverão atender aos recuos previstos no Anexo V – Afastamentos.

Art. 39. A dimensão mínima da testada e área mínima dos lotes estão indicadas no Anexo VI - Dimensão Mínima do Lote Conforme a Zona ou Área de Especial Interesse.

CAPÍTULO II – DOS ESTACIONAMENTOS DE VEÍCULOS NOS IMÓVEIS

Art. 40. Em qualquer uma das zonas e áreas de especial interesse são exigidas vagas para estacionamento de veículos dentro dos lotes, conforme disposto no Anexo VII – Número de Vagas de Estacionamento por Uso.

Art. 41. Os estabelecimentos enquadrados nas categorias de uso nR-Ind-1 a 5, nR-Rur-7 e nR-Ext, deverão ter áreas destinadas às operações de carga e descarga, com quantidade de vagas compatíveis com as necessidades da atividade pretendida ou instalada, posicionadas, obrigatoriamente, no interior do imóvel.

Art. 42. Será permitido para usos não residenciais, a destinação de até 20,0% (vinte por cento) das vagas exigidas para veículos tipo motocicleta.

Art. 43. Poderão ser dispensados da exigência de previsão de vagas de estacionamento, as edificações existentes antes da promulgação desta Lei, mediante avaliação da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 44. A Prefeitura de Jumirim, através dos seus órgãos competentes, poderá, mediante justificativa técnica fundamentada, solicitar alterações e complementações a projetos e instalações de dispositivos de acesso e estacionamento de veículos, para adequação às atividades.

Art. 45. As reformas e ampliações de imóveis com área total construída de até 150 (cento e cinquenta) metros quadrados, situados na Zona Central ficam dispensados da exigência de novas vagas de estacionamento.

CAPÍTULO III – PARÂMETROS DE INCOMODIDADE E TRÁFEGO DE VEÍCULOS PESADOS

Art. 46. Os usos residenciais e não residências deverão atender aos parâmetros de incomodidade relativos a:

- I - Ruídos;
- II - Vibração associada;
- III - Radiação;
- IV - Odores;
- V - Gases, vapores e material particulado.

§1º Os parâmetros referidos neste artigo poderão variar conforme a zona, área de especial interesse e horários, conforme Anexo VIII – Parâmetros de Incomodidade por Zona ou Área de Especial Interesse.

§2º Poderão ser definidos parâmetros especiais de incomodidade por lei municipal específica.

Art. 47. O tráfego de veículos pesados fica condicionado a zona e aos horários estabelecidos no Anexo IX – Permissibilidade de Tráfego Pesado.

Art. 48. Nas ruas Motta, Scatena, Giriboni, Bazzo, Jusfão e Manoel Novaes fica permitido o tráfego de veículos pesados em qualquer horário, independente da zona em que se situem.

CAPÍTULO IV – DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DE OCUPAÇÃO E DIMENSÃO DO LOTE

Art. 49. Loteamentos de interesse social terão lotes com área mínima de 150,00 (cento e cinquenta) metros quadrados e testada mínima de 6,00 (seis) metros.

§1º Os loteamentos de interesse social somente poderão ser implantados em locais indicados em Lei Específica.

§2º Os loteamentos de interesse social deverão, obrigatoriamente, ser destinados as famílias com renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos.

Art. 50. Loteamentos populares terão lotes com área mínima de 200,00 (duzentos) metros quadrados e testada mínima de 8,00 (oito) metros.

Parágrafo único. Loteamentos populares somente poderão ser implantados em locais indicados em Lei Específica.

Art. 51. Será admitida a construção, no recuo frontal e lateral, de lixeiras e guaritas em imóveis multifamiliares verticais ou horizontais em regime de condomínio, desde que a soma das áreas construídas não ultrapasse 20 (vinte) metros quadrados.

Art. 52. Será admitido a construção de uma única cobertura com largura máxima de 50% (cinquenta por cento) da testada do lote, destinada exclusivamente a garagem e/ou estacionamento.

§1º Não será admitido a utilização de forro de concreto armado para os elementos estruturais do “caput” deste artigo.

§2º Os Imóveis advindos do CDHU ou localizados no Residencial Morada do Sol poderão utilizar até 100% (cem por cento) do recuo frontal para garagem e/ou estacionamento, desde que respeitados os índices construtivos da zona.

§3º Em novos loteamentos de interesse social será permitido a utilização de até 100% (cem por cento) do recuo frontal para garagem e/ou estacionamento, desde que respeitados os índices construtivos da zona.

Art. 53. O recuo frontal mínimo previstos nesta Lei não será exigido nas quadras com mais de 50% (cinquenta por cento) dos imóveis sem recuo.

CAPÍTULO V – DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO

Art. 54. Para instalação de qualquer atividade no Município de Jumarim é necessário a obtenção dos seguintes documentos:

- I - Certidão de uso e ocupação do solo;
- II - Certidão de viabilidade de atendimento expedida pelo Sistema de Água e Esgoto – SAE;
- III - Alvará de funcionamento, em caso de atividades comerciais e industriais;
- IV - AVCB ou CLCB (nos casos previstos em legislação específica do Corpo de Bombeiros de São Paulo);
- V - Habite-se do imóvel;
- VI - Licenças ambientais pertinentes.

CAPÍTULO VI – DA CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 55. A Secretaria Municipal de Obras, Serviços e Sistema de Água e Esgoto - SAE fornecerá a certidão de uso e ocupação do solo, observado o seguinte procedimento:

- I - O interessado deverá apresentar a cópia do IPTU ou, em caso de imóvel rural, da ficha cadastral do CAR, donde se pretende implantar a atividade e apresentar mapa ou croqui de localização do imóvel com as respectivas dimensões da matrícula;
 - II - O interessado deverá apresentar memorial descritivo da atividade a ser desenvolvida no local, com informações pertinentes ao enquadramento da atividade, como código CNAE, fator de complexidade W, número de funcionários, horários e turnos de trabalho, estimativa de atendimentos diários, emissão de radiação, odores, gases, vapores ou material particulado, maquinários, equipamentos e materiais utilizados, etc.;
 - III - A Secretaria Municipal de Obras, Serviços e Sistema de Água e Esgoto - SAE, com base nos dados fornecidos pelo requerente, informará o deferimento ou indeferimento do uso pretendido, com base nas legislações municipais aplicáveis.
- §1º Em caso de deferimento, a certidão de uso e ocupação do solo deverá conter, no mínimo, as seguintes informações.
- I - A zona ou área de especial interesse incidente no imóvel;
 - II - Os parâmetros de incomodidade;
 - III - O número mínimo de vagas de estacionamento.
- §2º A certidão de uso e ocupação do solo será expedida no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data de protocolo do pedido.
- §3º Na falta dos documentos ou informações indispensáveis para a análise e expedição da certidão de que trata o parágrafo anterior, o interessado será notificado a apresentar a devida complementação, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis.

§4º O não atendimento da notificação de que trata o parágrafo anterior, ensejará o arquivamento do protocolo, ressalvado o direito do interessado de protocolar novo pedido.

TÍTULO V – DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I – DOS PARÂMETROS COMPLEMENTARES

Art. 56. O comprimento máximo das quadras em novos loteamentos, em qualquer zona do Município, será de 150 (cento e cinquenta) metros.

Parágrafo único. Nas zonas industriais, será admitido quadras com até 300 (trezentos) metros de comprimento.

Art. 57. A praça de retorno denominadas "cul de sac", das ruas sem saída de acesso aos lotes, terá diâmetro mínimo 20,00m (vinte metros), exceto nas vias de parcelamentos industriais, que deverá ter diâmetro mínimo de 34,00m (trinta e quatro metros).

Art. 58. Os alinhamentos das vias públicas dos cruzamentos deverão ser concordados por um arco de raio mínimo igual a 9m (nove metros) e a construção da guia acompanhará este raio.

Art. 59. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal de Jumarim que defina as diretrizes para parcelamento do solo e traçado do sistema viário.

Art. 60. Somente será admitido o parcelamento do solo em imóveis georreferenciados.

TÍTULO VI – DOS INSTRUMENTOS

CAPÍTULO I – DA CÂMARA TÉCNICA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - CTUOS E FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - FMDU

Art. 61. A Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo - CTUOS deverá integrar a estrutura básica da Secretaria Municipal de Obras, Serviços e Sistema de Água e Esgoto – SAE.

Art. 62. Cabe à Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo - CTUOS as seguintes atribuições:

- I - Analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação desta Lei;
- II - Debater e apresentar sugestões às propostas de alteração do Plano Diretor e da legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- III - Debater e apresentar sugestões aos projetos de lei de interesse urbanístico;
- IV - Responder as consultas e deliberar nas hipóteses previstas na legislação municipal;
- V - Elaborar proposta de seu regimento interno.

Art. 63. A Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo – CTUOS terá composição paritária e constituída pelo Secretário de Obras, Serviços e Sistema de Água e Esgoto – SAE, na qualidade de Presidente e de representantes e respectivos suplentes, dos seguintes órgãos:

- I - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos;
- II - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Agricultura, Transportes, Abastecimento, Meio Ambiente e Recursos Hídricos;
- III - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Obras, Serviços e Sistema de Água e Esgoto - SAE;

§1º A designação de representantes e suplentes, por indicação dos órgãos referidos no caput deste artigo, dar-se-á mediante Portaria do Prefeito.

§2º O presidente da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo – CTUOS, poderá convocar, sempre que o assunto a ser tratado o exigir, outras personalidades ou técnicos especializados, para participarem das reuniões.

Art. 64. A Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo - CTUOS, será composta por:

- I - Presidência;
- II - Secretaria Executiva;
- III - Membros.

Art. 65. O cargo de Presidente tem como competência:

- I - Convocar reuniões, presidi-las e resolver as questões de ordem;
- II - Submeter aos membros os assuntos constantes da pauta da reunião;
- III - Consultar entidades de direito público e privado para obtenção de informações necessárias às atividades e finalidades da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo – CTUOS;
- IV - Proferir o voto de qualidade nos casos de empate nas votações.

Art. 66. O cargo de secretaria executiva, será ocupada por servidor efetivo do Município e será nomeado por ato do Chefe do Poder Executivo e tem como competência:

- I - Executar as funções de apoio administrativo e promover o controle dos prazos;
- II - Recepcionar demandas, preparar a pauta para cada reunião e arquivar para consulta os assuntos tratados nas reuniões;
- III - Elaborar os extratos e atas de reunião;
- IV - Controlar e encaminhar os processos e pareceres técnicos;
- V - Atender a outras solicitações do Presidente.

Art. 67. Fica facultado ao Executivo Municipal instituir o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, que terá como competência o gerenciamento

dos recursos orçamentários e financeiros dos programas estruturados no âmbito do município, destinados a implementação da política urbana e do processo de planejamento municipal em consonância com os artigos 26 e 31, da Lei Federal nº.10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 68. A presidência do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, deverá ser ocupado por profissional de nível superior, e com conhecimento técnico específico na área de planejamento e gestão urbana, nomeado por ato do Chefe do Poder Executivo.

CAPÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 69. Os instrumentos de política urbana serão utilizados para a efetivação dos princípios e objetivos desta Lei e do Plano Diretor.

Art. 70. Os instrumentos de política urbana são aqueles listados no Plano Diretor:

TÍTULO VII – DAS APROVAÇÕES DE PROJETOS, HABITE-SE, NORMAS DE EDIFICAÇÃO, INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I – DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 71. Somente profissionais habilitados nos conselhos de classe pertinentes, poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, desenhos e memoriais a serem submetidos à aprovação municipal.

Art. 72. Para obter-se o alvará de construção, deverá o proprietário ou o compromissário em requerimento, submeter o projeto completo da obra à aprovação da Prefeitura.

Art. 73. Não dependerá do alvará de construção:

- I - Os serviços de limpeza, pintura e pequenos reparos no interior ou exterior das construções, desde que não sejam alteradas ou modificadas partes essenciais da arquitetura e não interfiram na estrutura da edificação;
- II - Reformas que não determinem acréscimo ou decréscimo de área construída do imóvel e que não afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança e estabilidade das construções;
- III - A construção de muros divisórios;
- IV - A construção provisória de pequenas dependências para guarda e depósito de materiais em obras já licenciadas e cuja demolição deverá ser feita logo após a conclusão das obras licenciadas;

Parágrafo único. As demais construções, reformas e demolições dependerão de alvará de construção.

Art. 74. Todos os projetos com acesso público ou uso coletivo devem respeitar a legislação de acessibilidade vigente.

Art. 75. Os novos projetos de edificações industriais somente serão analisados mediante apresentação da respectiva licença prévia, emitida pelo órgão ambiental competente.

Parágrafo único. Os projetos de reforma e ampliação somente serão analisados mediante apresentação da respectiva licença de operação.

Art. 76. O prazo máximo para aprovação de um projeto é de 30 dias úteis, a contar da data de entrada do requerimento no protocolo da Prefeitura, ou da última correção entregue.

Parágrafo único. Findo o prazo mencionado no caput deste artigo, e não tendo o interessado obtido solução para seu requerimento, poderá dar início às obras, mediante comunicação prévia por escrito ao órgão municipal competente, com obediência aos preceitos desta Lei e sujeitando-se a demolir totalmente tudo o que for em desacordo e estando ainda sujeito a multa.

Art. 77. Um dos exemplares do projeto, devidamente aprovado, carimbado e visado, do alvará de obras e do recibo de impostos e taxas deverão, obrigatoriamente, estar no local das obras a fim de serem examinados pelas autoridades encarregadas da fiscalização.

CAPÍTULO II – DAS NORMAS DE EDIFICAÇÃO

Art. 78. As normas gerais e específicas de edificações serão regidas, para efeito desta Lei, pelo Decreto Estadual nº 12.342 de 27 de setembro de 1978.

Art. 79. As construções em subsolo, inclusive as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, quando aflorarem o nível do ponto mais baixo do passeio público deverão observar, no trecho do afloramento, os recuos frontais, laterais e de fundos obrigatórios.

Art. 80. Nos edifícios a serem construídos com mais de 4 (quatro) pavimentos, será obrigatória a instalação de pelo menos 1 (um) elevador e nos de 7 (sete) pavimentos ou mais será obrigatória a instalação de pelo menos 2 (dois) elevadores.

Parágrafo único. O pavimento térreo será contabilizado como pavimento para fins do caput deste artigo.

Art. 81. É proibido abrir janela, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de um metro e meio do terreno vizinho.

Art. 82. É terminantemente proibida a ligação de coletores de águas pluviais à rede de esgotamento sanitário e vice e versa.

Art. 83. Nas áreas onde não existirem redes públicas de água e esgoto, os proprietários devem recorrer às soluções individuais adequadas, conforme normativa específica.

Parágrafo único. Nos terrenos em declive, atendidos pela rede pública de esgoto, o proprietário deverá adotar solução técnica adequada para interligação do esgoto do imóvel à rede pública.

Art. 84. Não serão permitidos balcões, varandas e terraços projetados sobre os recuos laterais, exceto o de beiral de no máximo, 60 (sessenta) centímetros.

Art. 85. Não serão permitidos balcões, marquises, floreiras ou saliências projetadas sobre o passeio público, exceto o de beiral de no máximo, 60 (sessenta) centímetros, dotado de dispositivo coletor de águas pluviais.

CAPÍTULO III – DO HABITE-SE

Art. 86. O órgão competente, por meio de fiscais, efetuará uma perfeita fiscalização das construções, de modo que as mesmas sejam executadas fielmente de acordo com as plantas aprovadas.

Parágrafo único. No prazo máximo de 7 dias úteis, após a conclusão das obras de edificações, o responsável pelas mesmas, fará, obrigatoriamente, uma solicitação através de requerimento, fazendo acompanhar uma planta aprovada do projeto, para que se realize a necessária vistoria e expedido o habite-se.

Art. 87. O habite-se poderá ser concedido a uma construção ainda em andamento, isto é, não totalmente concluída, desde que as partes concluídas tenham os seguintes requisitos:

- I - A ausência total de perigo para o público e para os frequentadores da parte concluída;
- II - Todas as partes concluídas devem ter condições de higiene adequada;
- III - O imóvel deve possuir energia elétrica, água e esgotamento sanitário.

CAPÍTULO IV – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 88. Os agentes que derem causa à infração das disposições previstas nesta Lei, independente da aplicação de penalidades fundadas em normas especiais ou correlatas sujeitar-se-ão à imputação das seguintes penalidades:

- I - Multa de 50 (cinquenta) a 500 (quinhentas) Unidades Fiscais do Município;
 - II - Interdição da atividade;
 - III - Cassação e/ou cancelamento das licenças concedidas ou dos projetos aprovados;
 - IV - Embargo de canteiro de obras ou imóvel;
 - V - Demolição da parte executada em desacordo com o projeto aprovado;
 - VI - Apreensão de máquinas e equipamentos utilizados para obras sem o respectivo projeto aprovado;
 - VII - Demolição das edificações e restauração do terreno ao status quo no caso de parcelamento do solo irregular;
- §1º Será expedida, previamente à aplicação de penalidade, notificação com a finalidade de permitir ao infrator prestar esclarecimentos e/ou regularizar a situação;
- §2º As penalidades serão aplicáveis de acordo com a natureza e o grau da infração, sem prejuízo da aplicação do artigo 50 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 89. O desrespeito ao embargo ou interdição, independentemente de outras penalidades cabíveis, sujeitará o infrator à multa estabelecida pelo executivo, por dia de prosseguimento da atividade à revelia do embargo e, cumulativamente, sujeitará o infrator a demolição das partes do imóvel em desacordo com as normas previstas nesta Lei.

Art. 90. O decurso do prazo da notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa, sujeitará o infrator às penalidades previstas nesta Lei.

Parágrafo único. No caso de reincidência, a multa será aplicada em dobro.

Art. 91. A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração.

TÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 92. Os projetos já aprovados terão o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da publicação desta Lei, para início das obras, sob pena de se adaptarem às determinações desta Lei:

§1º As modificações de projeto de edificação cujas obras foram iniciadas serão examinadas de acordo com a legislação em vigor na data de sua aprovação.

§2º Obra iniciada é aquela cujas fundações estejam concluídas até a data de promulgação desta Lei.

Art. 93. Os projetos de parcelamento do solo com aprovação definitiva emitida pela Prefeitura de Jumarim, em data anterior a promulgação desta Lei, que não efetuarem o registro imobiliário conforme prazo de 180 (cento e oitenta) dias da emissão do alvará conforme determina o artigo 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ficam automaticamente cancelados e obrigados a se adaptarem às determinações desta Lei em um novo processo de aprovação.

Art. 94. Os projetos de parcelamento do solo com aprovação inicial emitida pela Prefeitura de Jumarim para fins de tramites no GRAPROHAB, antes da promulgação desta Lei, ficam automaticamente cancelados.

Art. 95. Serão objeto de decreto do Chefe do Poder Executivo no prazo máximo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias as matérias que tratem de:

- I - Atividades sujeitas ao Estudo de Impacto Vizinhança;
- II - Parâmetros e critérios de monitoramento não constantes nesta Lei;

Art. 96. Serão objeto de estudo da Secretaria Municipal de Obras, Serviços e Sistema de Água e Esgoto - SAE e quando for o caso, de resolução da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo as matérias que versem sobre:

- I - Ajustes nos limites das zonas e áreas de especial interesse;
- II - Ajustes no traçado e inclusão de novas vias;
- III - Ajustes e implantação de novos equipamentos urbanos;
- IV - Conceituação de atividades;
- V - Padrões e parâmetros de projetos para condomínios por unidades autônomas;

Art. 97. Os casos omissos nesta Lei serão analisados pela Câmara Técnica de Uso e Ocupação do solo através de decisão motivada.

Art. 98. Ficam revogadas a Lei Complementar 60, de 19 de maio de 2010, a Lei 278, de 30 de maio de 2007 e as disposições em contrário.

Art. 99. Esta Lei entra em vigor na data de sua promulgação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUMIRIM, xx de xxxxxxxx de 2021.

Daniel Vieira

Prefeito Municipal