

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO
PAULISTA**

**REVISÃO DA LEI DE
PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**
PROPOSTA DE MINUTA 04/07/2024

PROPOSTA DE MINUTA

REVISÃO DA LC n° 379/09

Art. 1º Fica instituída a Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Campo Limpo Paulista.

Art. 2º É objetivo desta Lei Complementar pormenorizar as macro diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Estratégico, instituído através da Lei Complementar n° 613, de 04 de julho de 2023, peça básica para o sistema de parcelamento, uso e ocupação do solo do município.

TÍTULO I – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I - CONCEITOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS

Art. 3º Considerando as diretrizes do Plano Diretor Estratégico do Município de Campo Limpo Paulista que define que Campo Limpo Paulista é um Município que caminha para o equilíbrio ambiental pleno, dentro do conceito atual de Sustentabilidade, baseado nos pilares do Desenvolvimento Econômico, Desenvolvimento Social e Conservação Ambiental, respeitadas as suas vocações históricas e a potencialização futura de suas características naturais, esta lei estabelece como suas premissas, conceitos e diretrizes norteadoras para o parcelamento, uso e ocupação do solo o que segue:

- I. O uso equilibrado e qualificado do solo visando o pleno cumprimento da função social da propriedade, a diminuição das desigualdades e a elevação da qualidade de vida da população;
- II. A garantia da diversidade no uso e ocupação do solo e na fruição dos espaços de uso público e coletivo;

- III. A promoção da qualificação ambiental do Município, em todo o seu território, contribuindo para um desenvolvimento econômico e social justo e equilibrado;
- IV. A simplificação das regras de parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a facilitar a apropriação dos instrumentos legais e normativos vigentes pela população e a promoção da regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano;
- V. A implantação do uso residencial e de atividades econômicas e institucionais em conformidade com o macrozoneamento estabelecido no Plano Diretor Estratégico e com os objetivos do desenvolvimento sustentável;
- VI. A valorização da centralidade e das subcentralidades presentes na estruturação urbana do Município;
- VII. O incentivo a criação e utilização dos espaços de uso público e coletivo;
- VIII. O incentivo à proteção, à preservação e à recuperação de imóveis e territórios de interesse cultural e econômico, de áreas de mananciais, de áreas de preservação ambiental, de preservação permanente e remanescentes de vegetação significativa;
- IX. A intensificação do uso das áreas centrais e outras dotadas de infraestrutura potencializando a qualificação do adensamento demográfico e construtivo de modo a atender as crescentes demandas por infraestrutura do Município;
- X. A valorização e a otimização do patrimônio ambiental e construído através da diversificação do uso do solo e do estabelecimento de suas possibilidades de expansão;
- XI. O controle da expansão da mancha urbana de modo a preservar o equilíbrio na relação entre as características naturais do sítio urbano, o uso do solo e a infraestrutura instalada;
- XII. A definição de áreas de uso predominantemente voltado a proteção ambiental viabilizando o equilíbrio entre as atividades econômicas, a criação de emprego e renda e a manutenção e a preservação da qualidade de vida;
- XIII. A definição do ordenamento territorial e do uso do solo no sentido de promover a expansão da oferta de moradias, e emprego e demais serviços urbanos;
- XIV. A definição do ordenamento territorial e do uso do solo no sentido de garantir a mobilidade e a acessibilidade do cidadão aos bens e serviços urbanos, bem como ao patrimônio cultural e histórico da cidade;
- XV. A valorização do uso e ocupação do solo de modo a promover, relacionamento harmônico e equilibrado com a Região Metropolitana de Jundiaí e os Municípios vizinhos, em especial nas áreas
- XVI. O incentivo à utilização de Soluções Baseadas na Natureza, Infraestrutura Verde e às construções sustentáveis e de baixo impacto ambiental;

- XVII. A disciplina da instalação de empreendimentos de médio e grande porte tendo em vista as condições urbanísticas do seu entorno, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício, compatibilidade entre densidade demográfica e a infraestrutura existente e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;
- XVIII. O incentivo à integração dos diversos modos de transporte, em especial os não motorizados e de baixo impacto;
- XIX. A aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;
- XX. A promoção da habitação de interesse social nas áreas centrais e demais áreas que apresentem oferta de serviços públicos e empregos, de forma integrada aos bairros e às características naturais do território;
- XXI. A viabilização da instalação de equipamentos sociais em locais com carência de serviços públicos, em especial saúde, educação, cultura e segurança;
- XXII. Introduzir a zona rural valorizando as atividades agrícolas compatíveis com as características do município.

Art. 4º Para efeito desta Lei Complementar são adotadas as seguintes definições:

- I. acesso: é a interligação para veículos e pedestres entre logradouro público e propriedade privada;
- II. alinhamento: é a linha divisória entre o lote ou gleba, de propriedade particular ou pública, e o logradouro público;
- III. anexação: junção de lotes/glebas menores para constituir uma unidade maior;
- IV. área construída: soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos de uma edificação;
- V. área impermeabilizada: é a superfície do lote coberta por material de qualquer natureza que impeça a absorção natural da água pelo solo;
- VI. área institucional: parcelas de terras resultantes de parcelamento de solo doadas à municipalidade, destinadas à implantação de equipamentos comunitários;
- VII. área ocupada: área da projeção em plano horizontal da área construída situada acima do nível do solo;

- VIII. área verde: é parcela de terras resultantes de parcelamento de solo doadas à municipalidade, destinadas a preservação de área verde, arborização e o ajardinamento e tratamento paisagísticos;
- IX. balão de retorno ou “cul-de-sac”: é o alargamento da via de circulação, de forma circular, que permite manobra de veículos, em vias sem saída;
- X. coeficiente de aproveitamento: define o direito de construir outorgado por esta Lei Complementar através da relação entre o total da área do lote e a área edificável, expressa por índice aplicado por multiplicação da área do lote resultando em total de área permitida para edificação;
- XI. declividade: é a relação entre a diferença de cota de nível entre dois pontos do mesmo terreno e a distância horizontal entre eles, expressa em porcentagem;
- XII. desdobro: é o parcelamento de lotes resultantes de loteamento ou desmembramento aprovado, para formação de novos lotes;
- XIII. desmembramento: forma de parcelamento de glebas em lotes com aproveitamento do sistema viário oficial existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- XIV. edícula: edificação implantada em lote separada da edificação principal, situada nos fundos do mesmo lote, destinando-se a utilização complementar às da edificação principal, como área de serviço, apoio ou lazer;
- XV. edificação compulsória: é o direito do poder público de exigir do proprietário de lote urbano não utilizado ou subutilizado, que promova seu adequado aproveitamento;
- XVI. eixo da via: é a linha que passa equidistante aos alinhamentos frontais dos terrenos;
- XVII. equipamentos comunitários: instalações e espaços destinados às atividades de saúde, educação, cultura, lazer, esportes, recreação, promoção e assistência social e similares;
- XVIII. equipamentos urbanos: instalações de: infraestrutura, telefonia, transportes e outros de interesse público;
- XIX. faixa de domínio: área de terreno reservada para a construção, ampliação e operação de uma via de circulação;

- XX. faixa "NON AEDIFICANDI" ou "não edificante": limitação que não retira a propriedade nem impede que o proprietário da terra a utilize para qualquer outro fim que não seja a edificação;
- XXI. frente de lote: é a divisa lindeira à via oficial;
- XXII. fundo de lote: é a divisa oposta à frente, sendo que:
- a. o fundo do lote é o encontro de suas divisas laterais;
 - b. no caso de lotes situados em corredores de uso especial ou viários, em esquina ou não, o fundo do lote é a divisa oposta à frente do lote, lindeira ao corredor;
 - c. no caso de lotes de forma irregular, o fundo do lote será definido no anexo III desta Lei Complementar.
- XXIII. gabarito: é a altura previamente fixada da edificação, medida entre o nível do ponto médio da guia referente à testada do lote e o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da mesma;
- XXIV. gleba: é a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento urbano regular, inclusive com destinação de áreas públicas de arruamento, sistema de lazer e equipamentos urbanos comunitários;
- XXV. infraestrutura: instalações destinadas ao abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, águas pluviais, iluminação pública, telefonia, pavimentação, arborização de vias e tratamento paisagístico;
- XXVI. Solução baseada na Natureza (SbN): conjunto de instrumentos e técnicas que priorize o uso de soluções vernaculares, de materiais de baixo impacto e os princípios da reciclagem e da economia circular;
- XXVII. intervenção: qualquer ação sobre o território que promova sua alteração de qualquer natureza em especial aquelas ligadas a parcelamento, uso e ocupação, além de seu perfil natural;
- XXVIII. lote: é a área de terra resultante de parcelamento urbano, desmembramento ou desdobro devidamente aprovado com a destinação de áreas públicas de sistema de lazer e equipamentos urbanos comunitários, e registrado como tal, e com, no mínimo, uma divisa lindeira à via de circulação oficial;

- XXIX. loteamento: parcelamento do solo pela subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes;
- XXX. ocupação em desacordo: é aquela legalmente existente à data da publicação desta Lei Complementar, com recuos e/ou coeficiente de aproveitamento e/ou taxa de ocupação e/ou taxa de impermeabilização de terreno em discordância com o estabelecido nesta Lei Complementar;
- XXXI. parcelamento do solo: a divisão ou subdivisão de gleba em lotes para edificação de qualquer natureza, em qualquer uma das modalidades de parcelamento e, urbanização em mais de um título de propriedade;
- XXXII. pavimento térreo: pavimento situado em qualquer cota entre os níveis +1m e -1m em relação ao nível mediano da guia do logradouro público, na testada frontal do lote;
- XXXIII. profundidade do lote: é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento;
- XXXIV. quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, podendo ter como limites as divisas deste mesmo loteamento;
- XXXV. recuo: é a menor distância, medida em projeção horizontal, entre a divisa do lote e o limite externo da área ocupada.
- XXXVI. referência de nível (RN): altitude oficial, adotada pelo município, em relação ao nível do mar;
- XXXVII. remembramento: o mesmo que anexação;
- XXXVIII. sistema de lazer: área proveniente de parcelamento de solo, destinada à implantação de equipamentos de lazer e similares;
- XXXIX. Soluções baseadas na Natureza (SbN): são ações para proteger, gerenciar de forma sustentável e restaurar ecossistemas naturais ou modificados, enquanto proporcionam bem-estar humano e benefícios da biodiversidade;
- XL. subsolo: é o pavimento ou os pavimentos de uma edificação situada abaixo do pavimento térreo;

- XLII. taxa de ocupação: é a relação entre a projeção horizontal da área edificada e a área do lote, expressa em percentual de área ocupada;
- XLIII. taxa de permeabilidade direta: é a relação percentual entre a parte permeável do lote, que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação e a área do lote;
- XLIV. taxa de permeabilidade indireta: é a relação percentual entre a área servida de sistemas de indução e retardamento dos fluxos de águas pluviais até o solo ou da rede pública, tais como tetos verdes ou poços de retenção entre outros sistemas;
- XLV. uso acessório: é a atividade dependente ou complementar à edificação principal;
- XLVI. uso em desacordo: é qualquer uso, que legalmente existente até a data da publicação desta Lei Complementar, em razão do novo zoneamento, passou a ter o uso diferente do legalmente permitido;
- XLVII. uso de edifício ou terreno: é a atividade exercida no edifício, no terreno, ou em parte deles;
- XLVIII. uso misto: é a utilização do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria de uso;
- XLIX. uso permitido: é aquele cuja instalação é incentivada e para o qual são estabelecidos e dimensionados os equipamentos, urbanos e comunitários;
- XLX. via de circulação: superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista de rolamento, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central.
- L. via pública: é a via de circulação, de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;
- LI. via particular: é a via de circulação de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público;
- LII. zoneamento é o processo de orientação e controle da localização, dimensionamento, densidades e categorias de uso dos lotes e das edificações, bem como o processo de orientação e controle das relações entre espaços edificados e não edificados.

CAPÍTULO II – DA ORGANIZAÇÃO E GESTÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial e cumprimento das diretrizes previstas na Lei Complementar nº 613, de 04 de julho de 2023 – PDE se estabelece o zoneamento do território do Município, que fica dividido em Macrozonas (MZU), Zonas (ZMP) e Áreas de Interesse Estratégicos (AIE), caracterizadas pelo conjunto de regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo que as definem.

§1º. Zoneamento é o processo de orientação e controle da localização, parcelamento, dimensionamento e uso dos lotes e das edificações, bem como o processo de orientação e controle das relações entre espaços edificados e não edificados.

§ 2º A delimitação física das Macrozonas, Zonas e Áreas de Interesse Estratégico se serve preferencialmente de marcos naturais na seguinte ordem:

- I- Cursos d'água;
- II- Topo de morros;
- III- Vales;
- IV- Nas ausências dos anteriores de limites de loteamentos ou lotes consolidados;
- V- Outros que permitam a clara compreensão dos limites indicados.

Art. 6º Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo serão definidos no Título III, desta lei e em legislações complementares específicas.

Art. 7º A gestão do parcelamento, uso e ocupação do solo será exercida pela Núcleo de Urbanismo com o apoio do Núcleo Econômico, Social e Ambiental, do Núcleo de Gestão Democrática e do SIM - Sistema de Informações e Monitoramento Municipal, conforme definidos no PDE- Plano Diretor Estratégico. **CAPÍTULO III - ZONEAMENTO**

Seção I- CLASSIFICAÇÃO DAS MACROZONAS

Art. 8º As Macrozonas são áreas delimitadas conforme os condicionantes topológicos, hidrológicos, de cobertura vegetal, de atividades produtivas de exploração do solo, da

urbanização e seus vetores de expansão, referentes ao ambiente natural e construído, conforme grafadas no MAPA 01.

Parágrafo único. O território do Município é dividido em 3 (três) Macrozonas:

- I. Macrozona de Urbanização Consolidada (MZU-CON);
- II. Macrozona de Urbanização em Consolidação (MZU-ECN);
- III. Macrozona de Urbanização com Ênfase em Proteção Ambiental (MZU-PAM).

Art. 9º A Macrozona de Urbanização Consolidada (MZU-CON) apresenta a maior concentração populacional, destina-se a concentrar maior diversidade de usos e corresponde à área urbanizada com sistema viário implantado, redes de infra e superestrutura e de equipamentos públicos instalados.

Art. 10º A Macrozona de Urbanização em Consolidação (MZU-ECN) apresenta urbanização esparsa e destina-se ao desenvolvimento urbano, permitindo a expansão da malha urbana à medida que a infraestrutura e serviços públicos são instalados.

Art. 11 A Macrozona de Urbanização com Ênfase em Proteção Ambiental (MZU-PAM) tem como critério fundamental para definição dos usos e atividades a compatibilidade destes com a proteção dos recursos ambientais. A instalação de qualquer uso ou atividade nesta Macrozona fica sujeita ao licenciamento ambiental municipal e estadual, devendo atender às legislações ambientais municipal, estadual e federal vigentes.

Seção II- CLASSIFICAÇÃO DAS ZONAS

Art. 12 As Zonas ficam estabelecidas em duas categorias: Zonas de Uso Específico e Zonas de Uso Especial e estão grafadas no MAPA 02 e Quadro I.

Art. 13. As Zonas de Uso Específico ficam classificadas em:

- I- uso específico predominantemente Residencial:

- a. Zona Mista Predominante Residencial 01- ZMP-R01
- b. Zona Mista Predominante Residencial 02- ZMP-R02;
- c. Zona Mista Predominante Residencial 03- ZMP-R03;
- d. Zona Mista Predominante Residencial 04- ZMP-R04.

II- uso específico predominantemente Não-Residencial:

- a. Zona Mista Predominante de Centralidade - ZMP- CNT.

III- uso específico predominantemente de Proteção Ambiental - ZMP-AMB;

IV- uso específico predominantemente Industrial e Logística - ZMP-IND

V- uso específico predominantemente Rural - ZMP-RUR

§ 1º Considera-se uso predominantemente residencial aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar.

§ 2º Considera-se uso predominantemente não-residencial aquele onde predominam o uso não-residencial sobre o residencial, com o exercício de uma ou mais das seguintes atividades: comercial, de prestação de serviços e institucional

§ 3º Considera-se uso predominantemente de proteção ambiental aquele que corresponda às áreas de proteção do ambiente natural, com vegetação densa de mata natural e declividades médias acima de 30% e áreas correspondentes a vegetação de mata ciliar e de preservação e renovação de rios, córregos e lagos do sistema hídrico estrutural, sob ameaça de parcelamento com densidades inadequadas.

§ 4º Considera-se uso predominantemente industrial e logística aquele destinado às indústrias com atividades de impacto de tráfego por transporte de carga no sistema viário e de alto incômodo e incompatibilidade com os usos residenciais.

§ 5º Considera-se uso predominantemente rural aquele que define área destinada à produção dos alimentos, água para o abastecimento, manutenção da biodiversidade, serviços ambientais, unidades de conservação, área de lazer, ecoturismo, agroecologia, agronegócios, produção orgânica e geração de empregos e outros compatíveis.

Art. 14. As Zonas Especiais compreendem áreas do território que demandam tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, e classificam-se em:

- I- Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 1, 2 e 3;
- II- Zonas Especiais de Interesse Social com Ênfase em Proteção Ambiental - ZEIS 4;
- III- Zonas Especiais de Transição e Amortecimento - ZETA.

§ 1º Os parâmetros de uso do solo e os coeficientes de aproveitamento destas Zonas serão definidas em leis complementares.

Art. 15. As Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, são porções do território destinadas prioritariamente à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP.

§ 1º As ZEIS subdividem-se em quatro categorias, na seguinte conformidade:

- I- ZEIS 1 - áreas públicas ou particulares, sob proteção ambiental por legislação específica - especialmente o Código de Águas, ou áreas de risco por desmoronamentos em altas declividades - e inadequadas ao uso urbano por proximidade ou sobrepostas a zonas de uso diferenciado, obstaculizando implantação de infra e/ou superestruturas de interesse social, ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, devendo o Poder Público promover a remoção da população, oferta de lotes com ou sem moradias construídas para realocação da população removida e recuperação das áreas desocupadas, tanto com plantio de espécies vegetais nativas de recomposição de matas ciliares como implantação de equipamentos públicos, de recreação e lazer, quando a área demonstrar capacidade para absorver tais equipamentos;
- II- ZEIS 2 - áreas de loteamentos irregulares, ocupadas por moradias de população de baixa renda, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária e física da área, com implantação de equipamentos de infraestrutura e serviços públicos;
- III- ZEIS 3 - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, em áreas dotadas de infraestrutura, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, que deverão ser urbanizados e dotados de

equipamentos públicos, cabendo declaração de Direito de Preempção e/ou IPTU Progressivo sobre tais terrenos;

IV-ZEIS 4 - As Zonas Especiais de Interesse Social com Ênfase em Proteção Ambiental contemplam as mesmas condições dispostas nos incisos I, II e/ou III, descritos acima, voltadas, prioritariamente, para proteção e preservação ambiental.

§ 2º As ZEIS deverão ser objeto de regulamentação no Plano Municipal de Habitação e em legislação complementar específica respeitados os limites deste artigo.

Art. 16. As Zonas Especiais de Transição e Amortecimento - ZETA, são compostas por áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente, promoção de transição escalonada de usos entre macrozonas e nos limites do Município.

§ 1º Estas zonas, compreendem uma faixa de aproximadamente 250 m (duzentos metros) de largura.

VI- na transição escalonada entre macrozonas o eixo da faixa de transição coincidirá com o limite das mesmas;

VII- Nos limites do Município a faixa será demarcada a partir das divisas municipais.

§ 2º A delimitação desta faixa deverá se servir preferencial de marcos naturais tais como:

- a. Cursos d'água;
- b. Topo de morros;
- c. Vales;
- d. Nas ausências dos anteriores de limites de loteamentos ou lotes consolidados.

§ 3º As ZETAs deverão ser objeto de regulamentação em legislação complementar específica respeitados os limites deste artigo.

Seção III- CLASSIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE INTERESSE ESTRATÉGICOS - AIE

Art. 17. As Áreas de Interesse Estratégico são porções de território definidas em lei e regulamentadas em Decreto destinadas à reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental de setores urbanos com efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento às necessidades sociais, na efetivação de direitos sociais e na promoção do desenvolvimento econômico, previstas no Plano Diretor Estratégico.

Parágrafo único. São territórios passíveis de serem qualificados como Áreas de Interesse Estratégico os perímetros que se caracterizem como:

- I- áreas urbanizadas que demandem recuperação, reabilitação ou requalificação para aplicação de programas de desenvolvimento econômico e social;
- II- áreas de proteção e conservação ambiental que podem ser ocupadas através de projetos específicos
- III- áreas de alto interesse ambiental;
- IV- áreas objeto de qualificação de acordo com os objetivos da Rede Hídrica e Ambiental, incluindo os parques propostos e seus entornos;
- V- áreas que demandem melhorias urbanas no âmbito da mobilidade;
- VI- áreas com existência de relevantes concentrações de imóveis não utilizados ou subutilizados;
- VII- áreas com processos de expansão urbana e de mudanças nos padrões de uso e ocupação do solo em larga escala em andamento;
- VIII- áreas compatíveis com processos de remodelagem e reestruturação urbana, econômica, social e ambiental;
- IX- áreas com relevantes conjuntos arquitetônicos e urbanísticos de valor histórico e cultural;

Art. 18. As Áreas de Interesse Estratégico são definidas conforme interesse Público, as normativas do Plano Diretor Estratégico e demais normativos pertinentes, com o objetivo de promover transformações estruturais no ordenamento e na estruturação urbana, visando um melhor aproveitamento da terra e conseqüente elevação das densidades construtivas e demográficas, implantação de novas atividades econômicas com criação de empregos e atendimento às necessidades de habitação e de equipamentos sociais para a população.

§ 1º As Áreas de Interesse Estratégico podem ser definidas em quaisquer Macrozonas e Zonas, inclusive simultaneamente, não se restringindo aos limites das mesmas.

§ 2º. As AIEs se organizam em:

- I- Áreas situadas ao longo dos eixos estruturadores do Município, definidos no PDE;
- II- Áreas situadas no tecido urbano.

§ 3º As Áreas de Interesse Estratégico podem ser classificadas de acordo com sua função predominante como definido a seguir:

- I- Social com ênfase em transformações do território baseadas nas políticas habitacionais e instalação de equipamentos e serviços.
- II- Ambiental com ênfase em transformações do território baseadas nas políticas ambientais de preservação, manutenção e ampliação das de proteção, bem como o incentivo a instalação de equipamentos e serviços ligados a tecnologia ambiental, pagamento de serviços ambientais (PSA), transição energética e potencial turístico.
- III- Mobilidade e Acessibilidade com ênfase em transformações do território baseadas no Plano Municipal de Mobilidade com incentivo a soluções urbanísticas integradoras e intermodais que privilegiem a relação entre o cidadão e a cidade;

Art. 19. Qualquer ação nas Áreas de Interesse Estratégico requer a participação ativa da comunidade e está sujeita à elaboração e aprovação prévia pelo Executivo Municipal de Projetos de Interesse Estratégico conforme definido no Título V, Dos Instrumentos Da Política De Desenvolvimento Urbano do Plano Diretor Estratégico.

Parágrafo Único. A participação dos munícipes em todo o processo de planejamento e gestão da cidade deve ser garantida mediante a plena informação, disponibilizada pelo Executivo com a devida antecedência e de pleno acesso público, garantindo a transparência, acesso à informação, a participação e os preceitos da gestão democrática, de acordo com o Plano Diretor Estratégico.

Art. 20. São consideradas Áreas de Interesse Estratégico dos Eixos Estruturadores:

- I. Rodovias Edgard Máximo Zamboto - as áreas de terras, glebas e lotes que possuem divisa com a rodovia ou com as áreas de domínio desta, descritas em Matrícula e ou Transcrição;

II. Ferrovia – Linha 07 Rubi - as áreas de terras, glebas e lotes que possuem divisa com a ferrovia ou com as áreas de domínio desta, descritas em Matrícula e ou Transcrição;

III. Rio Jundiáí - as áreas de terras, glebas e lotes que possuem divisa com o, rio ou por ele são cortados, descritas em Matrícula e ou Transcrição;

§ 1º As áreas de terras, glebas e lotes descritas no caput deste artigo, serão reconhecidas desde que tenham comprovadas as divisas com os eixos estruturadores, anteriores à aprovação da Lei Complementar nº 613, de 04 de julho de 2023 - Plano Diretor Estratégico.

§ 2º As intervenções nas Áreas de Interesse Estratégico dos Eixos Estruturadores, descritas no caput deste artigo, deverão se delimitar a uma faixa de 200m (duzentos metros) das divisas com os eixos estruturadores.

§ 3º Não serão aceitas anexações ampliando as áreas pertencentes aos Eixos de Interesse Estratégico, descritos nos Incisos I, II e III do presente artigo, posteriores à aprovação da Lei Complementar nº 613, de 04 de julho de 2023 - Plano Diretor Estratégico.

§ 5º As faixas não edificantes deverão ser respeitadas:

I. ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado;

II. da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado;

III. Área de Preservação Permanente do Rio Jundiáí, as faixas marginais, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de 30 (trinta) metros;

IV. Áreas de risco conforme definição legal pertinente.

Art. 21. Os projetos nas Áreas de Interesse Estratégico deverão ser elaborados e implantados utilizando-se quaisquer dos instrumentos de política urbana e de gestão ambiental previstos no Plano Diretor Estratégico e nesta lei, além de outros deles decorrentes.

§ 1º Fica autorizada a utilização de potencial construtivo oriundo de operação de Transferência do Direito de Construir Ambiental sobre a área total.

§ 2º No mínimo 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos arrecadados pela implantação de um Projeto de Interesse Estratégico em Área de Interesse Estratégico deverão

ser aplicados em Habitação de Interesse Social, incluindo infraestrutura e equipamentos sociais para atender à população.

Art. 22. Os Projetos nas Áreas de Interesse Estratégico deverão contemplar, no mínimo:

I. propostas para ofertar serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas articuladas com o incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e com a transformação nos padrões de uso e ocupação do solo;

II. soluções para a provisão de Habitação de Interesse Social para a população de baixa renda residente dentro das Áreas de Interesse Estratégico;

III. garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, paisagístico, ambiental, cultural e arquitetônico.

Art. 23. Os Projetos de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo nas Áreas de Interesse Estratégico devem atender, os limites desta e aos objetivos e diretrizes descritos nos artigos 103 e 104 do Plano Diretor Estratégico.

Art. 24. Os proprietários de terras, glebas e lotes que não optarem por utilizar dos benefícios oferecidos pelas Áreas de Interesse Estratégico (AIE) deverão obedecer aos parâmetros de uso do solo e os coeficientes de aproveitamento da Zona onde se localizam.

Art. 25. Nas Áreas de Interesse Estratégico, deverão prevalecer todas e quaisquer legislações municipais, estaduais e federais, especialmente aquelas relacionadas à proteção ambiental, Áreas de Preservação Permanente (APP) e demais regulamentações pertinentes, adotando-se sempre a norma mais restritiva.

Art. 26. O Executivo poderá propor novas AIEs específicas, por legislação complementar, respeitados os limites definidos nesta lei.

Parágrafo único. As AIEs serão regulamentadas por Decretos específicos.

CAPÍTULO IV - DA CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS

Art. 27. O sistema viário é definido por hierarquia de vias, garantindo sua integração, de modo que cada uma tenha suas características particulares e possam cumprir a contento os seguintes fatores:

- I- facilitar o acesso dos veículos automotores ou não automotores aos imóveis lindeiros;
- II- criar espaços livres necessários à ventilação, insolação, conforto acústico e térmico, e luminosidade adequada às edificações eventualmente existentes ao longo das vias;
- III- garantir o máximo de segurança, facilidade de fluxo e de travessia aos pedestres que nelas transitam;
- IV- permitir, pelas suas características, a dotação de redes subterrâneas e aéreas de equipamentos e serviços urbanos;
- V- prever sistema adequado de drenagem;
- VI- prever a necessidade eventual de espaço físico nos passeios para instalação de mobiliário urbano;
- VII- proporcionar a mobilidade e a acessibilidade no território municipal.

Art. 28. Para os efeitos desta lei as vias públicas são classificadas da seguinte forma:

- I- via regional (RE): comporta os seguintes sistemas viários: Rodovia Edgard Máximo Zamboto (SP-354) e ferrovia e outras interligações intermunicipais e regionais;
 - a. as faixas de domínio e áreas não edificantes referentes a essas vias são as definidas pelos seus órgãos competentes.
 - b. as vias marginais às rodovias e à rede hídrica tem a função específica de separação entre o fluxo de tráfego regional e aquele local, inclusive possibilitando o acesso sem riscos aos estabelecimentos de comércio e prestação de serviços localizados ao longo da pista e oferecer melhor acesso ao sistema viário;

- c. os trevos da rodovia e marginais não poderão interromper as marginais, devendo para isso se utilizar de pontes, pontilhões ou vias elevadas no local de cruzamento e sempre que possível pelo nível inferior.

II- vias principais (N1): as vias principais têm a função de coletar e distribuir o fluxo de tráfego oriundo das vias de distribuição;

III- vias de distribuição (N2): são aquelas paralelas ao eixo principal de conexão, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;

IV- vias secundárias (N3): são aquelas que estabelecem ligação entre vias de distribuição e as vias locais;

V- vias de uso local (N4): as vias de uso local são as vias de acesso aos lotes, com trânsito local, podendo ser “sem saída” e dispor de balão de retorno (“cul de sac”);

VI- ciclovia: são as vias destinadas exclusivamente ao fluxo do tráfego de bicicletas, conforme definidas pelo Plano de Mobilidade

VII- vielas: largura nunca inferior a 4,00 m (quatro metros), pavimentadas com material antiderrapante, providas de arborização com espécies de pequeno porte para sombreamento e podendo, a critério da Prefeitura, acomodar em seu projeto, algum mobiliário urbano tipo bancos, praças, etc;

- a. as vielas poderão ser ocupadas por equipamentos necessários para a implantação de infraestrutura para o atendimento da região onde está inserida.

Art. 29. As larguras mínimas para a implantação das vias citadas no artigo anterior, serão definidas em legislação complementar.

§ 1º Os empreendimentos a serem implantados, deverão prever a priorização de vias para o uso do sistema de transporte coletivo público, a ser aprovado pelo órgão público responsável, e nessas serem implantadas baias específicas para paradas de ônibus.

§ 2º Na implantação do loteamento poderá, a critério da prefeitura, ser solicitada a implantação de canteiros centrais, faixa de estacionamento, ciclovia e outros elementos urbanísticos.

§ 3º Para as vias existentes no município até a data de publicação desta Lei Complementar, é adotada a seguinte classificação:

- I- via regional (RE);
- II- via arterial (E1);
- III- via arterial turística (E1-T);
- IV- via coletora e de distribuição (E2);
- V- via secundária (E3);
- VI- via local (E4);
- VII- via sem saída (E5).

§ 4º A descrição e a classificação de vias mencionadas neste artigo deverão ser atualizadas a cada dois anos e deverá integrar o Sistema de Informação e Monitoramento.

§ 5º As vias mencionadas neste artigo serão descritas em legislação complementar.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E SEUS IMPACTOS

CAPÍTULO I - DOS PARÂMETROS

Art. 30 Os parâmetros de parcelamento do solo, uso e ocupação do solo são definidos por zona e constam nos Quadros X desta lei.

§ 1º Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação dos lotes estão definidos conforme:

- I. tipo de uso;
- II. dimensão da gleba ou do lote;
- III. densidade populacional;
- IV. densidade construtiva:
 - a. coeficiente de aproveitamento mínimo;
 - b. coeficiente de aproveitamento básico;
 - c. coeficiente de aproveitamento máximo
 - d. taxa de ocupação;³³
 - e. gabarito de altura;³⁴
 - f. recuos;³⁵
- V. cota-parte.³⁶
- VI. capacidade do sistema viário:
 - a. largura;
 - b. condições de acessibilidade;
 - c. pavimentação;
 - d. vagas de estacionamento.
- VII. taxa de permeabilidade do solo; ³⁷
- VIII. parâmetros de incomodidade e impacto ambiental;
- IX. capacidade de suporte da infraestrutura instalada;
- X. fruição pública, permeabilidade visual e integração edifício e a cidade.

Art. 31. O uso do solo, será classificado nos seguintes termos:

- I- uso residencial, aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar, onde as edificações residenciais são definidas por Unidades Habitacionais (UH)

II- uso não residencial, aquele que envolve atividades comerciais, de serviços, industriais e institucionais, classificadas segundo níveis de incomodidade e compatibilidade com o uso residencial, com a vizinhança e adequação ao meio ambiente,

III- uso misto, aquele constituído pelos usos residencial e não-residencial no mesmo lote.

§ 1º Os usos acima descritos serão descritos e classificados no CAPÍTULO III – DOS USOS

Art. 32 As glebas e lotes tem suas dimensões mínimas e máximas definidas de acordo com as diretrizes definidas no artigo 3º e suas classificação conforme o macrozoneamento e zoneamento, prevendo uma urbanização compacta com o adensamento em zonas dotadas de infraestrutura e equipamentos, preservando as áreas ambientalmente sensíveis do Município.

I- A dimensão máxima de lotes no Município é de 10.000 m², com testada máxima de 100m;

II- A dimensão mínima de lote no Município é de 125m², com testada mínima de 5m;

III- para novos parcelamentos se encontra definida no Quadro I, as dimensões mínimas dos lotes para cada zoneamento.

Art. 33 A densidade populacional é definida pelo número de Habitantes por hectare (Hb/ha), com base nos levantamentos do IBGE (atualizados em 2022), onde a densidade média de moradores por unidade habitacional no Município considerada é de aproximadamente 3 Habitantes por Unidade Habitacional (Hb/UH).

§ 1º Para o cálculo da ocupação permitida nos parcelamentos, lotes e glebas, deverão ser adotados os índices dispostos no Quadro I, devendo ser aplicados da seguinte forma:

I- Para os usos multifamiliares e misto em lotes e glebas existentes e regulares, deverá ser considerado como base, para definição do número de unidades habitacionais máximas permitidas, a densidade de Habitantes/ hectare;

II- Para novos parcelamentos a densidade máxima a ser considerada é a de Unidades Habitacionais/hectare (UH/ha);

Art. 34. Fica estabelecido como parâmetro primário de ocupação do solo o coeficiente de aproveitamento básico único igual a 1 (um).

§ 1º O CA básico = 1 equivale a área total do lote objeto de intervenção

§ 2º coeficiente de aproveitamento (C.A), dividido em:

- a. coeficiente de aproveitamento mínimo (C.A mín.), metragem mínima de edificação no lote, para aplicação do PEUC;
- b. coeficiente de aproveitamento básico (C.A bas), conforme parágrafo anterior;
- c. coeficiente de aproveitamento máximo (C.A máx.), metragem máxima de edificação no lote a ser permitida com a utilização dos instrumentos de Outorga Onerosa e Transferência do Direito de Construir Ambiental;

§ 3º Para fins de cálculo de coeficiente de aproveitamento (C.A), não serão computadas áreas destinadas às garagens no subsolo, desde que de uso acessório, piscinas, quadras de esporte, campo de futebol e itens semelhantes, sacadas ou terraços até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura e ocupando até 1/3 (um terço) da fachada

Art. 35. A taxa de ocupação que define a porcentagem do lote a ser ocupada e impermeabilizada com edificação, fica determinada com base nas características das macrozonas, considerando a manutenção da cobertura vegetal e o adensamento das regiões providas de infraestrutura e equipamentos.

§ 1º As taxas de ocupação a serem aplicadas nos lotes e glebas para cada zoneamento encontram-se definidos no Quadro I.

Art. 36. O gabarito de altura é a medida entre a linha natural do terreno e o ponto mais alto da edificação, sendo sua função regular a verticalização das edificações tendo como base o controle e direcionamento do adensamento populacional, principalmente na macrozona consolidada e em consolidação, evitando o espraiamento da mancha urbana para regiões com deficiência de infraestrutura.

§ 1º Em caso de terreno de esquina ou confrontando com mais de uma via, deverá ser adotado para cálculo de gabarito os respectivos níveis de guias que confrontam com o imóvel.

§ 2º Os gabaritos de altura a serem aplicados às edificações conforme tipologia e zona estão detalhadas no Quadro I.

Art. 37. Os recuos têm como finalidade disciplinar a volumetria das edificações garantindo a ventilação, insolação e permeabilidade visual destas e do entorno, contribuindo para o controle e impactos no microclima.

I- São recuos mínimos da edificação em relação ao perímetro do lote:

- a. recuo de frente;

- b. recuos laterais;
- c. recuo de fundo.

§ 1º Os recuos laterais e de fundo obrigatório para as edificações pertinentes a casa zoneamento e tipologia de ocupação estão dispostos Quadro I.

§ 2º Será permitida a ocupação do recuo de fundo por edícula, desde que com uso acessório à edificação principal e desde que vinculado ao projeto de construção da edificação principal, limitado ao percentual de 40% (quarenta por cento) da edificação principal.

- I- Deverá ser mantida uma distância mínima de 2 m (dois metros) entre a edícula e a construção principal, tendo essa no máximo o gabarito altura máxima de 3 m (três metros);
- II- Entende-se como uso acessório da edícula as funções de apoio e/ou serviço e/ou lazer à edificação principal

§ 3º Os recuos laterais e de fundo ficam dispensados, conforme indicados no Quadro I, desde que não haja aberturas na edificação para estes limites.

Art. 38 A Cota Ambiental (Q.A) é a contribuição específica de cada empreendimento ou edificação no sentido da obtenção dos objetivos gerais do Plano Diretor estratégico do Município no que diz respeito à qualidade de vida e à proteção ambiental

§ 1º A aplicação dos dispositivos de materialização da Cota Ambiental propiciará aos empreendimentos e edificações benefícios no tocante aos parâmetros urbanísticos e construtivos incidentes, em especial o coeficiente de aproveitamento e a outorga onerosa.

§ 2º Para o cálculo dos benefícios citados no parágrafo anterior será considerada a presença nos empreendimentos de um conjunto de características, parâmetros ou instrumentos que os distingue e qualifica tendo como referência a eficácia ambiental e aderência aos objetivos estratégicos para o desenvolvimento sustentável do município.

§ 3º As características, os parâmetros e instrumentos que compõem a Cota Ambiental incluem, mas não se limitam a:

- I- Reuso de água;
- II- Cogeração de energia;
- III- Tratamento de água;
- IV- Tratamento de esgoto;

- V- Reuso de resíduos sólidos e reciclagem;
- VI- Reuso de resíduos orgânicos;
- VII- Coleta seletiva;
- VIII- Energia solar;
- IX- Outras fontes alternativas de energia.
- X- Uso público de áreas privadas;
- XI- Outras soluções sustentáveis

§ 4º. Será determinada regra de proporcionalidade crescente entre os benefícios e incentivos conferidos e a intensidade e o número de características, parâmetros e instrumentos presentes nos projetos.

§ 5º A implementação da Cota Ambiental será regulamentada por lei específica, que definirá os critérios para aplicação, fiscalização e benefícios concedidos.

Art. 41. A taxa de permeabilidade do solo tem a função de promover a melhoria da retenção e infiltração da água nos lotes, a melhoria do microclima e a ampliação da vegetação, sendo definida como:

- I- Direta, quando aplicada diretamente no solo;
- II- Indireta quando instalada para drenagem, retenção, contenção e reuso das águas pluviais.

§ 1º Para o cálculo da taxa de permeabilidade (T.P) deverão ser consideradas, além das edificações, piscinas, quadras, calçadas e todas as demais intervenções que resultem em impermeabilizações do solo.

§ 2º os índices de permeabilidade para cada zona, estão definidas e descritas no Quadro I.

Art. 41. A Capacidade de suporte da infraestrutura instalada no Município deverá ser objeto de estudos e monitoramento permanente e será critério para a definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo em especial nas Macrozona Urbanizada em Consolidação MZU-ECN e na Macrozona com Ênfase em Proteção Ambiental- MZU-PAM.

§ 1º o monitoramento a que se refere o caput deste artigo deverá dar ênfase ao abastecimento de água, tratamento de efluentes, resíduos sólidos, energia, comunicações e mobilidade.

§ 2º Alterações significativas no quadro monitorado poderão ensejar revisão e modificação dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo previstos nesta lei.

CAPÍTULO II– DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art.42. Para efeito de planejamento urbano físico territorial no Município de Campo Limpo Paulista, entende-se por parcelamento do solo a subdivisão de gleba em lotes para edificação de qualquer natureza, em qualquer uma das modalidades de parcelamento, urbanização e divisão de uma gleba ou lote em mais de um título de propriedade do solo.

Art. 43. Não será permitido o parcelamento do solo:

I- em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e o escoamento das águas;

II- em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III- em terrenos com declividade inferior a 1% (um por cento) e igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes após a demonstração de viabilidade técnica a ser apresentada pelo empreendedor; em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV- em áreas de preservação permanente, particularmente margens de cursos d'água e aglomerados de vegetação natural densa de espécies arbóreas especialmente de topos e ciliares.

Art. 44. As áreas resultantes de parcelamento do solo, como disposto no artigo 4º, definem-se como:

I. sistema viário ou vias de circulação: ruas, avenidas, alamedas e todas as categorias e respectivas denominações específicas de logradouros públicos destinados à circulação de veículos, pedestres ou ciclistas que garantem os acessos e mobilidade no território municipal.

II. áreas verdes: áreas integrantes do patrimônio público ou particular livres de edificações, destinadas a manutenção de microclimas adequados a habitabilidade

urbana e preservação de cobertura vegetal e permeabilidade do solo para renovação de mananciais de água.

III. áreas de lazer ou sistemas de lazer: áreas edificadas ou não, destinadas ao lazer comunitário público ou particular.

IV. áreas institucionais: áreas integrantes do patrimônio público destinadas à implantação de edificações pela Prefeitura Municipal ou por sua concessão, com fins exclusivos para uso públicos.

V. infraestrutura urbana: instalações destinadas a sistema de saneamento básico compreendendo água e esgoto; rede de energia elétrica; iluminação pública; sistemas de drenagem pluvial; pavimento; guias; sarjetas; arborização urbana, tratamentos paisagísticos e outros similares.

VI. lotes: áreas privativas resultantes de loteamento, desmembramento, desdobramento e anexação destinadas aos usos residencial, comercial/serviço ou industrial, com acesso por sistema viário oficial e com pelo menos uma divisa lindeira a um logradouro público.

VII. fração ideal: divisão de uma área total em partes, oriundas de processo de condomínio, compreendida por uma parte de uso privativo e uma parte de uso comum.

Art. 45. As diretrizes e requisitos mínimos para o parcelamento do solo se encontram dispostas no TÍTULO III desta lei.

CAPÍTULO III - DOS USOS DO SOLO

Art. 46. Todos os usos e atividades instalados nas Zonas de Uso Específico são permitidos desde que sigam os objetivos e as diretrizes das Macrozonas em que elas estejam instaladas e de acordo, segundo critérios de densidades (populacional e construtiva), critérios de incomodidade, impacto à vizinhança e capacidade de suporte.

Art. 44. Para fins de uso do solo, as edificações residenciais definidas como Unidades Habitacionais (UH), devem enquadrar-se nas seguintes tipologias:

- I. UH-T1: 1 (uma) unidade habitacional por lote;
- II. UH-T2: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas, com acesso independente e frente para a via oficial de acesso ou em condomínio.
- III. UH-T3: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns.

Parágrafo único. As tipologias UH-T2 e UH-T3 deverão respeitar as normas brasileiras de acessibilidade e legislação específica.

Art. 47. A categoria de Uso Não Residencial compreende atividades de comércio e serviços, industriais, institucionais e de infraestrutura que, tendo como referência sua natureza e os parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei, divide-se nas seguintes subcategorias:

I - NRa: uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico, englobando atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas, compatíveis com a proteção, preservação e/ou recuperação ambiental, inserido nas zonas urbana e rural;

II - nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial;

III - nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial;

IV - nR3: uso não residencial especial ou incômodo à vizinhança residencial;

§ 1º Os usos classificados como nR2 e nR3 deverão apresentar Relatório Prévio de Análise de Impacto e Incômodo de Vizinhança (REPAIV) para análise e parecer do Executivo.

Art. 48. As atividades não listadas poderão ser enquadradas após análise do Executivo e parecer do CONCIDADE, desde que atendam a todos os parâmetros e características da respectiva subcategoria.

Art. 49. Para fins de localização, os usos e atividades serão classificados, por fator de incômodo, conforme os níveis de incômodo e respectivos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório Prévio de Análise de Impacto e Incômodo à Vizinhança (REPAIIV).

Art. 508. A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o Relatório Prévio de Análise de Impacto e Incômodo à Vizinhança (REPAIIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que esta e outras Leis complementares os exigir.

Art. 51. São condicionantes para a instalação dos usos a serem regulamentados:

- I. número de vagas para estacionamento, compatível com o uso;
- II. espaço de carga e descarga;
- III. área de embarque e desembarque de pessoas;
- IV. horário de carga e descarga;
- V. horário de funcionamento;
- VI. largura da via.

§ 1º Nas edificações ou lotes ocupados por mais de uma atividade não residencial, deverão ser atendidas as condições de instalação da atividade mais restritiva entre as categorias de uso definidas.

Art.52. As subcategorias de usos não-residenciais serão classificadas em grupos de atividades, e serão regulamentadas por Decreto Municipal conjuntamente com os condicionantes para suas instalações.

CAPÍTULO III– DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 53. A Macrozona de Urbanização Consolidada - MZU-CON que corresponde à área urbanizada com sistema viário implantado, redes de infraestrutura e de equipamentos públicos instalados, concentrando usos comerciais e de serviços de âmbito municipal, além de ocupação residencial, as densidades brutas máxima de Unidades Habitacionais por Hectare - UH/ha e de

Habitantes por Hectare -Hb/ha, com base nos dados do IBGE 2022, nesta macrozona para as zonas são:

I- ZMP- CNT:

- a. Unidades Habitacionais/hectare = 100
- b. Habitantes / hectare = 300

II- ZMP-R01:

- a. Unidades Habitacionais/hectare = 80
- b. Habitantes / hectare = 240

§ 2º As intervenções e novos projetos devem priorizar a infraestrutura existente e o desenvolvimento sustentável

§ 3º Prioridade na adoção de soluções de mobilidade urbana de baixo impacto, facilitando o deslocamento de pedestres e ciclistas e reduzindo a necessidade de veículos motorizados.

Art. 54. A Macrozona de Urbanização em Consolidação - MZU-ECN apresenta urbanização esparsa, sendo incentivada a ocupação pela proximidade das disponibilidades de infraestrutura, considerando um adensamento mais verticalizado e difuso, preservando a permeabilidade do solo e de áreas livre, com instalação de soluções baseadas na natureza, evitando a sobrecarga dos sistemas de infraestrutura existentes e contribuindo para a preservação ambiental e paisagística. As densidades brutas máxima de Unidades Habitacionais por Hectare - UH/ha e de Habitantes por Hectare -Hb/ha, com base nos dados do IBGE 2022, permitidas para esta macrozona para as zonas são:

I- ZMP- R2:

- a. Unidades Habitacionais/hectare = 50 a 80
- b. Habitantes / hectare = 150 a 240

II- ZMP-IN, não é permitido o uso residencial nesta zona.

§1º. Incentivar a expansão ordenada e planejada da urbanização, respeitando os limites ambientais e a capacidade de infraestrutura existente.

§2º. A densidade máxima para a ZMP-R02 será definida com base na implantação de soluções baseadas na natureza apresentadas para a ocupação e parcelamento do solo nestas zonas, conforme definido no Artigo XX desta lei.

Art. 55. A Macrozona de Urbanização com Ênfase em Proteção Ambiental - MZU-PAM tem como critério fundamental para ocupação e adensamento à capacidade de suporte do ecossistema, a proteção, a preservação, a ampliação e a recuperação dos recursos naturais, especialmente recursos hídricos, florestas e áreas de preservação permanente dos recursos ambientais. As densidades brutas máxima de Unidades Habitacionais por Hectare - UH/ha e de Habitantes por Hectare -Hb/ha, com base nos dados do IBGE 2022, permitidas para esta macrozona para as zonas são:

I- ZMP- R03:

- a. Unidades Habitacionais/hectare = 16
- b. Habitantes / hectare = 48

II- ZMP- R04:

- a. Unidades Habitacionais/hectare = 8
- b. Habitantes / hectare = 24

III- ZMP-ABM, as densidades serão definidas em legislação específica;

IV- ZMP-RUR, as densidades serão definidas em legislação específica;

V- ZETA, as densidades serão definidas em legislação específica;

VI- ZEIS, as densidades serão definidas em legislação específica.

§ 3º Qualquer atividade ou empreendimento nesta macrozona fica sujeita ao licenciamento ambiental municipal e estadual, atendendo às legislações ambientais municipal, estadual e federal vigentes.

Art. 56 Nenhuma reforma ou ampliação de edifício com ocupação em desacordo poderá agravar a desconformidade existente.

Art. 58. A ocupação do recuo frontal será permitida em terrenos em aclave se demonstrada sua necessidade através do levantamento planialtimétrico e, quando a partir da metade do seu perfil longitudinal (referente ao recuo frontal obrigatório), existir uma altura igual ou superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), devendo ser utilizado como alvenaria de embasamento para a edificação principal e tendo uso exclusivo como garagem residencial, conforme interpretação gráfica localizada no **Anexo III** desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os demais pavimentos deverão obedecer ao recuo frontal referente à zona onde está localizado em conformidade com o **Quadro I**, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 59. A ocupação do recuo frontal será permitida em terrenos em declive, desde que a partir da metade do seu perfil longitudinal (referente ao recuo frontal obrigatório) existir um desnível com altura igual ou superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), conforme interpretação gráfica localizada no **Anexo III** desta Lei Complementar, devendo ser utilizado especificamente como uso acessório, e mantidas sem vedação no mínimo duas faces.

Parágrafo único. Os demais pavimentos deverão obedecer ao recuo frontal referente a zona onde está localizado, em conformidade com o **Quadro I**, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 60. As ocupações dos recuos frontais de que tratam os artigos 43 e 44 somente serão permitidos, conforme definidos, nas Zonas ZMP-R01 e ZMP-CNT.

CAPÍTULO V - DOS INCÔMODOS E IMPACTOS

Art. 61. Os parcelamentos, usos e ocupações do solo que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra e superestrutura básicas, quer se instalem em imóveis públicos ou privados, os quais serão designados empreendimento Geradores de Impacto

Art. 62. A legislação municipal deverá regulamentar os padrões e níveis aceitáveis de incomodidades e impacto com ênfase nos seguintes aspectos:

- I - poluição sonora: geração de ruídos causados pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;
- II - poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação prejudiciais ao meio ambiente e à saúde humana;
- III - poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da água na rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;

- IV - geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- V - vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível;
- VI - impacto urbanístico: em relação à sobrecarga da infra e superestrutura instalada e planejada para os serviços públicos ou alteração da paisagem urbana;
- VII - radiação: periculosidade em relação às atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde humana, em função da radiação emitida, da comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo explosivos, gás natural e liquefeito de petróleo (GLP), combustíveis inflamáveis e tóxicos, conforme normas que regulam o assunto;
- VIII - carga e descarga: geração de tráfego pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus ou geração de tráfego intenso, em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criadas.

§ 1º Poderão ser definidos parâmetros especiais de incomodidade por lei municipal específica, em especial aqueles que busquem a redução de ruído no uso do solo conforme especificidades locais, de determinados usos e grandes equipamentos de infraestrutura geradores de ruído.

Art. 63. Os empreendimentos Geradores de Impacto, segundo a atividade a ser desenvolvida, poderão ser classificados em:

- I. Geradores de Tráfego - GTR: empreendimentos permanentes ou transitórios que, pela concentração da oferta de bens, serviços ou produção, gerem demanda no trânsito local, com substancial interferência no seu entorno, necessitando de grandes espaços para estacionamento ou movimentação de embarque e desembarque, cargas ou cargas;
- II. Geradores de Impacto Urbano - GIU: empreendimentos permanentes ou transitórios que, pelo porte ou atividade a ser desenvolvida, possam interferir de forma significativa na estrutura ambiental e/ou urbana do entorno, ou ocasionar sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura e equipamentos urbanos existentes;

- III. Geradores de Impacto Ambiental - GIA: empreendimentos permanentes ou transitórios que podem causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:
- a. a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
 - b. as atividades sociais e econômicas;
 - c. a biota;
 - d. as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;
 - e. a qualidade dos recursos ambientais.

§1º São considerados como Geradores de Impacto:

- I. Parcelamentos do solo, em todas as suas modalidades, em áreas acima 5.000m²
- II. Uso e ocupação do solo em áreas acima de 5.000 m²;
- III. Edificações com área construída superiores a 1.000 m²;
- IV. Parcelamento, uso e ocupação em imóveis em ZMP-AMB, independentemente da atividade implantada e da área construída;
- V. Edificações que se destinem ao uso residencial e possuam mais de 50 (cinquenta) unidades ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).
- VI. Empreendimentos que requeiram, por sua natureza ou condições, análise ou tratamento específico por parte do Poder Público Municipal, conforme dispuser a legislação de uso e ocupação do solo;

§2º Os Geradores de Tráfego - GTR serão definidos em legislação específica com base nas diretrizes do Plano de Mobilidade Municipal, prevendo a definição de medidas de mitigação ou compensação, obrigatórias para a aprovação do empreendimento.

Art. 64. Os empreendimentos Geradores de Impacto deverão elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV sendo, sua aprovação, condicionada a análise e parecer favorável do Núcleo de Urbanismo, do Sistema Municipal de Urbanismo, Planejamento e Gestão.

§ 1º A elaboração do EIV deverá englobar a elaboração do Relatório de Impacto de Trânsito e Transportes (RITT), nos casos de empreendimentos que também sejam enquadrados em Geradores de Tráfego (GT).

§2º Os empreendimentos geradores de impacto ambiental, nos termos da legislação específica, deverão elaborar Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

§ 3º Lei específica deverá regulamentar o instrumento do EIV e poderá rever o enquadramento dos empreendimentos classificados como EGIV.

§4º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta pública.

Seção I - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 65. A construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e /ou Relatório de Prévio de Análise de Impacto e Incômodo de Vizinhança (EIV/ REPAIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das Certidões de Diretrizes e de Certidões de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 66. Fica mantida a exigência de elaboração de EIV para empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, mesmo que estejam inseridos em áreas de Áreas de Interesse Estratégicas que já tenham sido licenciadas por meio de EIA/RIMA ou outro instrumento de licenciamento ambiental.

Art. 67. O EIV deverá ser objeto de audiência pública promovida pela Prefeitura, previamente à decisão final sobre o seu licenciamento urbano e ambiental, nos conforme regulamentado nos termos do art.136 do LC nº 613/23 - Plano Diretor Estratégico.

Art. 68. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança e /ou Relatório de Prévio de Análise de Impacto e Incômodo de Vizinhança (EIV/ REPAIV) não substitui a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental.

Art. 69. O EIV deverá ser regulamentado em legislação específica.

TÍTULO III - DAS DIRETRIZES PARA PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I - DOS REQUISITOS MÍNIMOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 70. O parcelamento do solo em qualquer uma das modalidades, loteamento, desmembramento, desdobro, anexação, vila e condomínio, deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I- os lotes terão área mínima conforme indicado no QUADRO I, parte integrante desta Lei Complementar, salvo quando o parcelamento se destinar a urbanização específica ou edificação de moradias de interesse social em ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social e através de Programas Habitacionais aprovados pelos órgãos públicos competentes;

a) cada lote ou fração, resultante do parcelamento, deverá ter forma, área e dimensões que satisfaçam às exigências mínimas dos índices urbanísticos adotados nesta Lei Complementar, permitindo edificações com dimensões e áreas adequadas ao uso a que se destinarem.

II- ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificante, conforme legislação específica, podendo haver exigências de dimensão maior conforme as necessidades de instalação de equipamentos ferroviários ou de preservação ambiental e saneamento público;

III- as vias de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

IV- as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a região e conforme a diretriz de ocupação por densidade da zona em que a gleba se localiza, obedecendo no mínimo os seguintes percentuais:

Sistema viário (SV)	15%
Áreas Verdes (AV)	10%

Sistema de Lazer (SL)	5%
Áreas Institucionais (AI)	5%
Total	35%

Tabela A

Parágrafo único. Nas glebas parceladas em que 5% (cinco por cento) do total da área, destinados a equipamentos institucionais, for inferior a 800 m² (oitocentos metros quadrados), poderá, a critério da prefeitura, ser efetuado a doação desta área em outra região a ser determinada pela prefeitura e onde haja carência de terrenos para esse fim.

- I. Art. 71. As áreas verdes, institucionais e sistemas de lazer terão a sua localização efetuada pela prefeitura, através do Núcleo de Urbanismo.
- II. a localização da área institucional deverá atender às seguintes exigências:
 - a. estar situada junto a uma via oficial de circulação de veículos e contida, podendo, a critério do Núcleo do Urbanismo, estar situada em vários perímetros, desde que o perímetro não apresente área inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), não sendo permitida sua localização em ruas sem saída;
 - b. ter frente mínima de 40m (quarenta metros);
 - c. estar situada em uma área com declividade de até 15% (quinze por cento);
 - d. estar situada em área com declividade até 20% (vinte por cento) desde que já edificado o equipamento comunitário, a critério do poder público, como medida compensatória.
- II. a localização das áreas verdes deverá atender às seguintes disposições:
 - a. a área exigida para áreas verdes serão localizadas pela Prefeitura, sendo que 15% (quinze por cento) desta área deverá se localizar em áreas cuja composição topográfica apresente declividade inferior ou igual a 25% (vinte e cinco por cento); e as demais, poderão a critério da prefeitura, apresentar declividade superior a 30% (trinta por cento);
- III. a localização das áreas de lazer deverá atender às seguintes disposições:

- a. a área exigida para áreas de lazer será localizada pela Prefeitura, sendo que 50% (cinquenta por cento) desta área deverá se localizar em áreas cuja composição topográfica apresentem declividade inferior ou igual a 20% (vinte por cento);
- b. desde que já edificado o equipamento de lazer, a critério do poder público, como medida compensatória.

Art. 72. As áreas de preservação permanente, conforme definidas em legislação federal específica, poderão compor as áreas verdes para fins de atendimento do índice de 10% (dez por cento) estabelecidos na tabela A, do inciso V, artigo 8º desta Lei Complementar.

§ 1º As áreas mencionadas no caput deste artigo deverão ter o seu acesso garantido através de sistemas viário públicos, descaracterizando qualquer tipo de confinamento.

§ 2º Descaracteriza-se o confinamento quando as áreas verdes forem integradas e/ou tiverem acesso através de outras áreas públicas.

Art. 73. Para assegurar a mobilidade no Município deverão ser atendidos os princípios e normas de planejamento físico, definindo que:

I- as vias das áreas parceladas deverão ser adequadamente coordenadas entre si e com outras existentes ou planejadas nos terrenos confinantes, assegurando sua conformidade com o sistema viário oficial e a hierarquia de vias, descritas em legislação complementar.

II- as quadras deverão ter disposição e dimensões perfeitamente adequadas ao planejamento urbano adotado para o Município, assegurado sua conformidade com o sistema viário oficial e sua hierarquia;

III- nos projetos de parcelamento de solo, deverão ser garantidos a mobilidade para pedestres, através de execução de vielas a cada 100m (cem metros) de extensão de quadras;

IV- a inclinação das ruas de circulação de veículos não poderá ser inferior a 1% (um por cento) ou superior a 15% (quinze por cento).

Art. 74. Para assegurar condições de saneamento básico todo e qualquer parcelamento do solo deverá:

I- Comprovar através de parecer específico emitido pelo órgão responsável pelas questões de saneamento básico do município, quanto a viabilidade técnica para a implantação do empreendimento;

II- Implantar sistemas de abastecimento de água potável e de disposição dos efluentes sanitários, dentro dos padrões exigidos pelas Normas Técnicas Brasileiras exaradas pela ABNT, legislações pertinentes, normas da concessionária local ou serviços municipais e demais órgãos ambientais, mediante comprovação conforme item anterior;

III- implantar sistemas autônomos e independentes das redes públicas existentes mediante parecer contrário do inciso I, compreendendo coleta, tratamento e disposição final dos efluentes sanitários, constando inclusive a indicação de responsabilidade pela operação e manutenção do sistema, com documentação de expressa concordância e anuência do órgão encarregado destes serviços no Município, e dos demais órgãos ambientais pertinentes, quando couber;

IV- Considerar para os sistemas de drenagem de águas pluviais:

- a) a área total das bacias e sub-bacias de contribuição, mesmo que ultrapasse os limites do empreendimento;
- b) cheia correspondente a um período de retorno mínimo de 50 (cinquenta) anos;
- c) as taxas de permeabilidade previstas para a(s) zona(s) em que estejam inseridas, conforme Quadro I, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 75. Para assegurar as condições urbanísticas do município, todo parcelamento de solo deverá implantar as seguintes obras de infraestrutura:

- I- sistema de saneamento básico, compreendendo água e esgoto;
- II- rede de energia elétrica, inclusive a iluminação pública;
- III- sistemas de drenagem pluvial;
- IV- sistema viário:
 - a. pavimentação

- b. guias e sarjetas;
- c. sinalização viária;
- d. ciclovias,
- e. vias de pedestre
- f. calçadas.

VI- arborização urbana;

V- tratamento paisagístico.

VI- obras de contenção, quando necessário.

§ 1º O sistema de escoamento de águas pluviais deve comportar equipamentos de retenção ou infiltração e de dissipação de energia, de modo a atenuar os picos de cheias, favorecer a recarga das águas subterrâneas e prevenir a instalação de processos erosivos.

§ 2º O sistema de distribuição de energia elétrica deve ser implantado por meio de dutos enterrados.

§ 3º As calçadas devem ser implantadas concomitantemente às vias de circulação, devendo ainda:

- I- Atender ao Plano Municipal de Mobilidade;
- II- propiciar condições adequadas de acessibilidade;
- III- ter no mínimo 30% (trinta por cento) de sua superfície formada por elementos permeáveis;
- IV- ter arborização implantada, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas definidos nas normas editadas pelo órgão ambiental competente.

Parágrafo único. O Núcleo de Urbanismo, mediante solicitação e comprovação de viabilidade técnica por parte do empreendedor, poderá, após consulta ao Conselho da Cidade,

autorizar a supressão parcial dos itens a serem exigidos, mencionados neste artigo, mediante apresentação de medidas compensatórias.

Art. 76. Os casos de parcelamento para a Zona Especial de Interesse Social e de Mercado Popular para a produção de moradias através de programas habitacionais oficiais oriundos dos governos Municipal, Estadual ou Federal, detalhados e descritos no Plano de Habitação Municipal, visam articular instrumentos e criar condições que permitam o atendimento do cadastro de demanda de habitação social, definindo critérios para este atendimento.

§ 1º O atendimento à demanda de Habitação de Interesse Social e de Mercado Popular deverá ser realizado a partir de dois instrumentos específicos: Zona Especial de Interesse Social e o Programa Habitacional de Produção de Moradias.

§ 2º O Programa Habitacional de Produção de Moradias será implantado através de iniciativas do poder público, da iniciativa privada, ou mista, devidamente aprovada pelo poder público, após ouvido o Conselho da Cidade e o Conselho de Habitação.

§ 3º Todos os empreendimentos vinculados ao Programa Municipal de Habitação deverão atender preliminarmente ao cadastro municipal elaborado pela Diretoria de Habitação Social.

CAPÍTULO II - DO LOTEAMENTO

Art.77. Considera-se loteamento 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.

Art. 78. Os lotes de áreas parceladas na modalidade loteamento terão as áreas mínimas definidas para a zona onde se localizem e as edificações regidas pelos índices e restrições correspondentes, conforme QUADRO I, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 79. Para loteamentos industriais, comerciais ou de serviços, a critério da prefeitura, poderá ser efetuada a doação das áreas de lazer e institucionais, em outra região onde haja carência de terrenos para esse fim, sendo a localização determinada em certidão de diretriz específica.

§ 1º A doação das áreas mencionadas no caput desse artigo poderá ser efetuada em outro imóvel urbano, devendo ser considerado a proporcionalidade dos seus correspondentes valores

imobiliários comerciais totais, sendo essa valoração atestada através de laudos técnicos elaborados por peritos.

§ 2º Ressalvada a existência de áreas verdes a serem preservadas no próprio empreendimento, aplica-se o disposto no caput deste artigo e § 1º para a doação de áreas verdes.

CAPÍTULO III- DO DESMEMBRAMENTO

Art. 80. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, obedecidos os critérios estabelecidos nessa Lei Complementar.

§ 1º A aprovação de desmembramento fica condicionada a existência de infraestrutura urbana, conforme estabelecido no art. 72.

§ 2º Quando não houver a infraestrutura urbana necessária no local a sua implantação será de responsabilidade do empreendedor.

§ 3º As áreas resultantes de desmembramentos deverão ter frente para a via oficial existente.

Art. 78. Os lotes de áreas parceladas na modalidade desmembramento terão as áreas mínimas definidas para a zona onde se localizem e as edificações regradadas pelos índices e restrições correspondentes, conforme QUADRO I, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 81. No parcelamento de solo caracterizado por desmembramento, fica obrigada a doação de terreno para destinação de áreas verdes e institucionais correspondentes, no mínimo, aos percentuais de 10% (dez por cento) e 5% (cinco por cento), respectivamente, sempre que a área a ser desmembrada for superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 1º Desde que existam equipamentos públicos para suporte do parcelamento citado no caput deste artigo, a critério da prefeitura, poderá ser efetuada a doação desta área em outra região onde haja carência de terrenos para esse fim, sendo a localização determinada em certidão de diretriz específica.

§ 2º As doações das áreas mencionadas no caput desse artigo serão efetuadas em outro imóvel urbano, considerando a proporcionalidade dos seus correspondentes valores

imobiliários comerciais totais, devendo essa valoração ser apresentada em laudo técnico elaborado por perito.

Parágrafo único. Desde que existam equipamentos públicos para suporte do parcelamento citado no caput deste artigo, a critério da prefeitura, poderá ser efetuado a doação desta área em outra região onde haja carência de terrenos para esse fim, sendo a localização determinada em certidão de diretriz específica.

CAPÍTULO IV- DO DESDOBRO

Art. 82. Considera-se desdobro o parcelamento de lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos aprovados, para formação de novos lotes, destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias e logradouros de qualquer categoria, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes

§ 1º A aprovação do desdobro fica condicionada à existência de infraestrutura urbana, conforme estabelecido no art. 72.

§ 2º Quando não houver a infraestrutura urbana necessária no local, a sua implantação será de responsabilidade do empreendedor.

§ 3º As áreas resultantes de desdobros deverão ter frente para a via oficial existente.

Art. 83. Os lotes de áreas parceladas na modalidade desdobro terão as áreas mínimas definidas para a zona onde se localizem e as edificações regidas pelos índices e restrições correspondentes, conforme QUADRO I, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 84. O parcelamento de solo, caracterizado por desdobro, está obrigado a doação de terreno para destinação de áreas verdes e institucionais correspondentes, no mínimo, aos percentuais de 10% (dez por cento) e 5% (cinco por cento), respectivamente, sempre que a área a ser desdobrada for superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 1º Desde que existam equipamentos públicos para suporte do parcelamento citado no caput deste artigo, a critério da prefeitura, poderá ser efetuada a doação desta área em outra região onde haja carência de terrenos para esse fim, sendo a localização determinada em certidão de diretriz específica.

§ 2º A doação das áreas mencionadas no caput desse artigo será efetuada em outro imóvel urbano, considerando a proporcionalidade dos seus correspondentes valores imobiliários comerciais totais, devendo essa valoração ser apresentada em laudo técnico elaborado por perito.

§ 3º Nos desdobros destinados ao uso industrial, aplica-se o disposto no § 1º do art. 8º desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Desde que existam equipamentos públicos para suporte do parcelamento citado no caput deste artigo, a critério da prefeitura, poderá ser efetuado a doação desta área em outra região onde haja carência de terrenos para esse fim, sendo a localização determinada em certidão de diretriz específica.

CAPÍTULO V- DA ANEXAÇÃO

Art. 853. Considera-se anexação a integração de glebas e/ou lotes em matrícula única para a constituição de uma unidade maior, com aproveitamento do sistema viário existente.

Art. 86. Qualquer novo parcelamento ou edificação em área resultante de processo de anexação deverá obedecer ao disposto nessa Lei Complementar.

CAPÍTULO VI - DAS VILAS RESIDENCIAIS

Art. 87. Para efeito desta Lei Complementar considera-se Vila projetos implantados para fins de adensamento urbano, obedecidas as normas municipais, estaduais e federais vigentes, constituída de edificações unifamiliares, implantadas em lotes individuais ou frações ideais, com via(s) exclusivamente interna(s), sem estabelecer ligação entre duas vias públicas existentes.

Art. 88. A modalidade Vila para empreendimentos privados será enquadrada na categoria condomínio, devendo obedecer às legislações municipais, estaduais e federais pertinentes, em especial a Lei Complementar Federal nº 4591/64.

Parágrafo único. Fica dispensada a doação dos percentuais de áreas relativos à área verde e institucional quando da implantação de vila.

Art. 89. A aprovação da Vila fica condicionada à existência de infraestrutura urbana, conforme estabelecido no art. 72.

Parágrafo único. Quando não houver a infraestrutura urbana necessária no local, a sua implantação será de responsabilidade do empreendedor.

Art. 90. Para a implantação de Vila deverão ser obedecidos os seguintes critérios:

- I. o parcelamento na modalidade Vila Residencial somente poderá ser implantado em gleba com área igual ou superior a 2000 m² (dois mil metros quadrados) e inferior ou igual a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);
- II. o parcelamento na modalidade Vila Residencial poderá ser implantado desde que haja infraestrutura urbana adequada para essa instalação, cuja análise ficará a critério do órgão responsável da prefeitura;
- III. do total da gleba deverá ser reservado 10% (dez por cento para a implantação de área de lazer;
- IV. os recuos frontal e de fundos para a implantação do conjunto Vila Residencial na gleba deverão obedecer aos definidos para a zona onde se localiza o empreendimento, e em conformidade com o Quadro I, parte integrante desta Lei Complementar;
- V. as vias pertencentes às vilas devem ter acesso por via pública oficial;
- VI. as vias internas às vilas terão largura mínima de 10m (dez metros), com leito carroçável de 7m (sete metros), calçadas de, no mínimo, 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) e com balão de retorno (“cul-de-sac”), cujo quando necessário, com diâmetro mínimo de leito carroçável será de 15m (quinze metros);
- VII. quando a via oficial de acesso à Vila tiver dimensão inferior à sua via interna de ligação, poderá nesse caso ser adotada a largura da via oficial.
- VIII. as unidades residenciais que compõem a vila terão gabarito máximo de dois pavimentos, podendo ser isoladas ou agrupadas, devendo apresentar testada mínima de 6,0m (seis metros) e serem voltadas para as vias de circulação interna;

- IX. os recuos frontal, fundo e lateral, quando existentes, das frações resultantes do parcelamento Vila, deverão obedecer aos recuos estabelecidos no Quadro I, parte integrante desta Lei Complementar, para a zona em que a mesma esteja inserida;
- X. deverão ser previstos locais próprios, com acesso externo, para a deposição de lixo domiciliares, correios, relógios de medição, hidrômetros, e outros serviços correlatos;
- XI. o acesso à vila pode ser fechado ao público, através de grade, portão ou outro dispositivo, podendo dispor de guarita;
- XII. a guarita poderá ocupar o recuo frontal, desde que limitado a uma área construída menor ou igual a 15m² (quinze metros quadrados);
- XIII. cada lote ou fração resultante do parcelamento Vila, deverá possuir no mínimo uma vaga de garagem, podendo ser integrada à construção ou estar situada em áreas de estacionamento coletivo;
- a. a garagem poderá estar situada no recuo frontal da unidade, desde que seja utilizada cobertura com estrutura removível;
- XIV. deverá existir bolsão de estacionamento coletivo, com acesso pela via interna, considerando-se um mínimo de unidades de estacionamento equivalentes a 30% (trinta por cento) do número dos lotes ou fração resultantes deste parcelamento;
- a. em se tratando de bolsão que inclua o atendimento às unidades resultantes do parcelamento Vila, as vagas dessas deverão ser acrescidas ao percentual solicitado no inciso XIII deste artigo.
- XV. o coeficiente de permeabilidade citado no Quadro I, anexo desta Lei Complementar, para o empreendimento Vila, deverá ser considerado para a gleba;
- XVI. os índices urbanísticos referentes a taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento para a implantação de vila, deverão atender o estabelecido no Quadro I, anexo desta Lei Complementar, considerando para essa análise o total de área da gleba.

Parágrafo único. Os enquadramentos de empreendimentos públicos na modalidade Vila Habitacional poderão ser na forma de condomínio e/ou loteamento, a critério do órgão responsável do poder público.

CAPÍTULO VII- DO CONDOMÍNIO

Art. 91. Considera-se condomínio os empreendimentos implantados em regime de condomínio em conformidade com esta Lei Complementar, as Leis estaduais e federais vigentes, em especial a Lei Federal nº 4.591/64, podendo ser do tipo residencial, comercial, de serviço, industrial ou misto.

§ 1º O sistema viário, área de lazer e áreas verdes serão de uso restrito aos condôminos e deverão ser incorporados como áreas comuns às frações ideais de cada condômino.

§ 2º O condomínio industrial somente poderá ser implantando na zona em que é permitido o uso industrial.

Art. 92. Os demais índices urbanísticos, tais como taxas, recuos, e outras exigências deverão permanecer de conformidade com os estabelecidos nesta Lei Complementar e seus anexos.

Art. 93. As frações ideais resultantes da implantação do condomínio, deverão adotar para sua ocupação os demais índices urbanísticos definidos no Quadro I, parte integrante desta Lei Complementar.

Art.94. Para a implantação do condomínio deverão ser atendidos os seguintes requisitos prévios:

- I. a área para instalação do condomínio deverá ser maior que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);
- II. a implantação de empreendimento na modalidade condomínio deverá atender a infraestrutura do art. 72;
- III. as áreas institucionais deverão ser externas aos limites condominiais, e destacados da matrícula de modo a permitir a integração ao patrimônio público;
 - a. desde que a região onde seja instalado o condomínio seja já contemplada por equipamentos públicos suficientes para atender o público do empreendimento, a critério da prefeitura, poderá ser efetuada a doação desta área em outra região, onde haja carência de terrenos para esse fim.

- IV. para a gleba onde será implantado o condomínio, os recuos frontal, lateral e fundo, quando voltado para via pública, deverão obedecer no mínimo 5m (cinco metros), salvo exigência maior estabelecida no Quadro I, parte integrante desta Lei Complementar;
- V. a taxa de permeabilidade citado no Quadro I, parte integrante desta Lei Complementar, para o empreendimento Condomínio, deverá ser considerado para a gleba.
- VI. o sistema viário interno obedecerá às seguintes disposições:
 - a. as vias internas que estabeleçam ligação com outras vias internas ou externas deverão ter largura mínima de 12,00 m (doze metros) com leito carroçável de 8,00m (oito metros) e calçadas de 2,00m (dois metros) de cada lado da via;
 - b. os acessos para os condomínios deverão obedecer ao recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) para a via pública externa, salvo exigência maior estabelecida nesta Lei Complementar, com raio mínimo de concordância com o sistema viário público de 9,00m (nove metros).
- VII. as guaritas de controle de acesso deverão respeitar os recuos prescritos nesta Lei Complementar para a zona em que esteja inserida;
- VIII. os índices urbanísticos referentes a taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento para as frações ideais privativas resultantes da implantação do condomínio, deverão atender o estabelecido no Quadro I, parte integrante desta Lei Complementar;
- IX. nos recuos, seja de frente, fundos ou lateral para logradouros públicos não serão permitidas as construções extras;
- X. em cada unidade residencial deverá ser implantado, no mínimo, uma vaga de garagem, podendo ser integrada a construção ou estar situada em áreas de estacionamento coletivo;
 - a. os estacionamentos coletivos, citados no inciso anterior, poderão ser cobertos, excetuando-se aqueles localizados no recuo frontal da gleba;
 - b. quando utilizado os demais recuos da gleba como estacionamento coletivo esses somente poderão ser cobertos quando utilizadas estruturas removíveis.
- XI. as unidades residenciais obedecerão integralmente a legislação municipal específica para edificação (Código de Obras e/ou Código Sanitário) adotado pelo município, salvo

condições mais restritivas impostas na convenção condominial apresentada conjuntamente na aprovação do empreendimento.

TÍTULO - DO LICENCIAMENTO, DA FISCALIZAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 95. O parcelamento, ocupação e uso do solo estão sujeitos aos procedimentos estabelecidos nesta lei, em leis específicas e nas disposições regulamentares pertinentes.

Art. 96. A edificação, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, classifica-se em conforme ou não conforme.

§ 1º Edificação conforme é aquela que atende às características de parcelamento, uso e ocupação do solo dispostas nesta lei.

§ 2º Edificação não conforme é aquela que não atende a qualquer uma das características de parcelamento, uso e ocupação do solo dispostas nesta lei.

Art. 97. As edificações serão consideradas em situação regular nas hipóteses previstas pela legislação edilícia.

Art. 98. O uso de imóveis, para fins da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, classifica-se em permitido ou não permitido e em conforme ou não conforme.

§ 1º Uso permitido no local é aquele passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função dos parâmetros de incomodidade e impacto.

§ 2º Uso não permitido no local é aquele não passível de ser implantado ou instalado no imóvel dos parâmetros de incomodidade e impacto-e

§ 3º Uso conforme é aquele permitido no local e que atende também a todos os parâmetros de incomodidade e impacto.

§ 4º Uso não conforme é aquele que não é permitido no local ou, no caso de uso não residencial – nR, aquele que, mesmo permitido, não atende a qualquer um dos parâmetros de incomodidade ou impacto Art. 99. O uso conforme poderá instalar-se em edificação em situação regular, ainda que não conforme.

§ 1º Os usos não residenciais – nR serão considerados irregulares quando ocuparem ou utilizar em imóveis irregulares de acordo com as definições constantes da legislação edilícia § 2º Os usos não residenciais também serão considerados em situação irregular quando a licença tenha perdido a eficácia em função de alterações de utilização, de

incomodidade ou de instalação ocorridas em relação às condições anteriores regularmente aceitas pelo Executivo.

Art. 100. Nos casos dos usos considerados compatíveis com o uso residencial, poderá ser instalado em edificação não regular de acordo com as definições da legislação edilícia, desde que asseguradas as condições de higiene, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade da edificação, assim como as condições de instalação e os parâmetros de incomodidade.

§ 1º O disposto no “caput” deste artigo não exime o proprietário da edificação dos procedimentos e penalidades decorrentes da legislação edilícia.

CAPÍTULO I - DAS INFRAÇÕES

Art. 101. São consideradas infrações às normas de parcelamento, uso e ocupação do solo:

- I. falsa declaração de informações necessárias ao cumprimento desta Lei Complementar;
- II. instalação da atividade em zona de uso não permitida;
- III. instalação das atividades sem as exigências estabelecidas nesta Lei Complementar;
- IV. alteração dos parâmetros técnicos de ocupação referentes a zona;
- V. instalação de atividade sem autorização de funcionamento;
- VI. instalação de atividades incômodas sem a devida aprovação municipal;
- VII. mudança de atividade sem a aprovação do município;
- VIII. dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo em qualquer modalidade - loteamentos, desdobros, desmembramentos, vilas ou condomínios - sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar;
- IX. dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo em qualquer modalidade - loteamentos, desdobros, desmembramentos, vilas ou condomínios - sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;
- X. fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de parcelamento do solo em qualquer

modalidade - loteamentos, desdobros, desmembramentos, vilas ou condomínios - ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo;

- XI. registrar parcelamento em qualquer modalidade não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de parcelamento, em qualquer modalidade, não registrado.

Art. 102. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática das infrações previstas no artigo anterior desta Lei Complementar, incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário, de empreendedor, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 103. Os infratores das disposições desta Lei Complementar ficam sujeitos às seguintes penalidades:

- I. advertência, que determinará a imediata regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente;
- II. multa pelo cometimento da infração, variável de 1.000 (um mil) a 100.000 (cem mil) Unidades de Valor de Referência do Município (UVRM), conforme a sua gravidade e de acordo com o Decreto regulamentador desta Lei Complementar;
- III. interdição do uso ou atividade proibida por esta Lei Complementar;
- IV. perda da isenção e outros incentivos tributários concedidos pelo Poder Executivo;
- V. embargo de obra;
- VI. demolição de obra, mediante ação judicial competente.

Art. 104. As penalidades indicadas poderão ser aplicadas cumulativamente e sem prévia advertência.

§ 1º Os parcelamentos em todas as modalidades definidas nessa Lei Complementar que não se enquadrarem nas normas aqui estabelecidas estarão sujeitos a aplicação de multas entre 1.000 (um mil) e 100.000 (cem mil) Unidade de Valor de Referência Municipal (UVRM) por dia de permanência em situação irregular, se não regularizados no prazo de 50 (cinquenta) dias, após notificação.

§ 2º A cobrança da multa especificada no inciso anterior não isenta da necessidade de reenquadramento do parcelamento ao estabelecido nessa Lei Complementar.

§ 3º Em caso de reincidência, o valor da multa será cobrado em dobro.

Art. 05. A regulamentação dos procedimentos administrativos, definições, parâmetros e fiscalização, do disposto neste Capítulo será realizada por ato normativo do Executivo.

TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 106. É vedada a instalação de indústrias extrativistas em todo o território do Município de Campo Limpo Paulista.

Parágrafo único. Excetua-se dessa vedação as extrações de águas minerais desde que tecnicamente comprovado que não haverá prejuízo para a região ou entorno onde a mesma for se inserir

Art. 107. Nenhuma reforma ou ampliação de edifício com ocupação em desacordo poderá agravar desconformidade existente.

Art. 108. Nenhum edifício com uso em desacordo poderá ter sua construção ampliada.

Art. 109. O uso em desacordo só poderá ser substituído por outro em desacordo, desde que o novo uso mantenha as características e abrangências do uso atual.

Art. 110. Sem prejuízo da aplicação da presente Lei Complementar, as indústrias, oficinas, depósitos e estabelecimentos congêneres, que pela atividade desenvolvida, a critério da Prefeitura do Município de Campo Limpo Paulista, ofereçam ou possam oferecer perigo à saúde, à vida, à integridade física, ao sossego ou ao patrimônio de terceiros, ficarão sujeitos às exigências excepcionais, ouvindo-se as recomendações dos órgãos competentes.

Parágrafo único. A Prefeitura do Município de Campo Limpo Paulista reserva-se o direito de exigir esclarecimentos relativos às características, operações, matérias-primas, equipamentos e outras informações ligadas às atividades do estabelecimento, bem como determinar medidas adicionais de precaução, desde que justificadas tecnicamente e que visem anular ou diminuir sua periculosidade, nocividade ou incomodidade do empreendimento.

Art. 111. Não serão permitidos lançamentos de águas residuais ou qualquer outro tipo de resíduos em águas correntes ou dormentes, sem prévio tratamento e a devida aprovação dos órgãos ambientais pertinentes.

§ 1º Usos Industriais, Comerciais, de Serviços e Institucionais que não possuem sistema de tratamento de esgoto e tratamento de resíduos em águas, seja conectado à rede municipal ou através de sistema próprio, deverão implementar tais sistemas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de promulgação desta lei.

§ 2º O não cumprimento desta determinação acarretará sanções que deverão ser previstas em legislação complementar.

Art. 112. No caso de em qualquer hipótese os lotes serem interceptados por linha divisória entre duas ou mais zonas, seriam aplicados os critérios q seguir:

1º Entre zonas específicas prevalecerá o uso incidente sobre a maior porção do lote, terreno ou glebas;

2º No caso das zonas de usos especial, ZEIS e ZEPa, estes prevalecem sobre quaisquer outros, independente da incidência de área.

3º Quando na incidência de duas ou mais zonas especiais, sob o mesmo lote prevalecer-se os parâmetros de uso mais restritivos.

§4º Quando tratar-se de condomínio, a priorização da zona, ficará a critério da prefeitura, ouvido o Conselho das Cidades.

§5º A implantação da ocupação estabelecida nos parágrafos 2º. e 3º deste artigo deverá obedecer a requisitos especiais a serem estabelecidos pela Prefeitura Municipal, a partir da análise do Relatório Prévio de Análise de Impacto e Incômodo da Vizinhança – REPAIV.

Art. 113. Nos terrenos que façam divisas com mais de 1(um) logradouro público, considerar-se-á como frente do lote, apenas a testada que corresponder ao acesso principal do imóvel, conforme consta no Registro de Imóveis.

Art. 114. Os parcelamentos de solo não aprovados pela Prefeitura do Município de Campo Limpo Paulista já executados e alienados total ou parcialmente, ficam sujeitos à ação municipal para sua regularização, através de legislação complementar específica de regularização fundiária.

Art. 117. Fica assegurado o direito adquirido, referente ao zoneamento, aos proprietários ou possuidores de imóveis que já tenham dado entrada no projeto de construção junto ao Poder Executivo Municipal, antes da entrada em vigor desta Lei Complementar, permanecendo regidos pela legislação anterior.

CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 118. A Prefeitura terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da promulgação deste decreto, contratação da produção de uma nova Carta Geotécnica e o mapeamento das Áreas de Risco do município.

§ 1º. A atualização da carta geotécnica incluirá a identificação e classificação dos tipos de solos, geologia, topografia e demais aspectos geotécnicos relevantes para o planejamento urbano e rural.

§ 2º. O mapeamento das áreas de risco abrangerá zonas suscetíveis a deslizamentos, enchentes, erosões e demais fenômenos naturais.

§ 3º. As informações revisadas serão integradas ao Sistema de Informação e Monitoramento (S.I.M), permitindo o monitoramento contínuo das áreas de risco e a implementação de medidas preventivas e mitigadoras.

§ 4º. Deverá ser previsto em Lei Orçamentária a atualização da carta geotécnica a cada 2 (dois) anos, assegurando a continuidade e a eficiência na gestão das áreas de risco do município.

Art. 119. Proprietários que verificarem inconsistência no perímetro de seu terreno, lote ou gleba deverão notificar a Prefeitura sobre a inconsistência no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de promulgação desta lei.

§ 1º Será determinado pela Prefeitura Municipal em lei específica a documentação necessária para atualização dos dados;

§ 2º A atualização dos dados é necessária para a manutenção e atualização do sistema da Prefeitura e do Sistema Integrado de Monitoramento (S.I.M), garantindo a precisão e confiabilidade das informações cadastrais.

§ 3º Após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, as retificações de cadastro deverão ser realizadas conforme determinado em lei complementar relativa à regularização do parcelamento do solo.

Art. 120. A Prefeitura terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da promulgação desta lei, para revisar e atualizar o mapa de Hidrografia do município.

§ 1º. A atualização do mapa de hidrografia incluirá a identificação precisa de nascentes, córregos, rios, lagos, e quaisquer outros corpos hídricos que atravessam ou delimitam áreas urbanas e rurais do município.

§ 2º. As informações revisadas serão integradas ao Sistema de Informação e Monitoramento (S.I.M), garantindo a disponibilidade pública e a utilização para fins de planejamento ambiental e gestão dos recursos hídricos municipais.

§ 3º. Durante o período de revisão e atualização do mapa de hidrografia, a Prefeitura poderá solicitar apoio técnico de órgãos ambientais estaduais e federais, bem como de universidades e instituições de pesquisa, visando à maior precisão e qualidade das informações.

§ 4º. Deverá ser previsto na Lei Orçamentária a atualização da carta geotécnica a cada 2 anos, assegurando a continuidade e a eficiência na gestão dos recursos hídricos.