



# **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

LEI COMPLEMENTAR Nº 379, de 24 de novembro de 2009.

Institui a Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Campo Limpo Paulista.

ARMANDO HASHIMOTO, Prefeito Municipal de Campo Limpo Paulista, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, e de acordo com o aprovado pela Câmara Municipal, em Sessão extraordinária realizada em 18 de novembro de 2009, SANCIONA e PROMULGA a presente Lei Complementar:

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 macrodiretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento, instituído através da Lei Complementar nº 302, de 09 de outubro de 2006, peça básica para o sistema de ocupação do solo do município.

## **TÍTULO I**

### **DAS DIRETRIZES PARA PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 3º 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;



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

IV- área ocupada: área da projeção em plano horizontal da área construída situada acima do nível do solo;

V- área construída: soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos de uma edificação;

VI- área impermeabilizada: é a superfície do lote coberta por material de qualquer natureza que impeça a absorção natural da água pelo solo;

VII- área institucional: parcelas de terras resultantes de parcelamento de solo doadas à municipalidade, destinadas à implantação de equipamentos comunitários;

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- 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;

XIII- desdobro: é o parcelamento de lotes resultantes de loteamento ou desmembramento aprovado, para formação de novos lotes;

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;



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

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 frontal 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- infraestrutura: instalações destinadas ao abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, águas pluviais, iluminação pública, telefonia, pavimentação, arborização de vias e tratamento paisagístico;

XXIV- intervenção: qualquer alteração do perfil natural do terreno como: corte, aterro e remoção da cobertura vegetal;

XXV- 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;



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

XXVI- gleba: é a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento urbano;

XXVII- lote: é a área de terra resultante de parcelamento urbano, desmembramento ou desdobro devidamente aprovado e registrado como tal, e com, no mínimo, uma divisa lindeira à via de circulação oficial;

XXVIII- loteamento: 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;

XXIX- 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;

XXX- 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;

XXXI- 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;.

XXXII - 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;

XXXIII- quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, podendo ter como limites as divisas deste mesmo loteamento;

XXXIV- remembramento: o mesmo que anexação;

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- sistema de lazer: área proveniente de parcelamento de solo, destinada à implantação de equipamentos de lazer e similares;



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

XXXVIII- subsolo: é o pavimento ou os pavimentos de uma edificação situada abaixo do pavimento térreo;

XXXIX- taxa de ocupação: é a relação entre a projeção horizontal da área edificada e a área do lote, expressa em percentual de área ocupada;

XL- taxa de permeabilidade: 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;

XLI- uso acessório: é a atividade dependente ou complementar à edificação principal;

XLII- 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;

XLIII- uso de edifício ou terreno: é a atividade exercida no edifício, no terreno, ou em parte deles;

XLIV- uso misto: é a utilização do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria de uso;

XLV- uso permitido: é aquele cuja instalação é incentivada e para o qual são estabelecidos e dimensionados os equipamentos, urbanos e comunitários;

XLVI- via de circulação: superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista de rolamento, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central.

XLVII- via pública: é a via de circulação, de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;

XLVIII- via particular: é a via de circulação de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público;

XLIX- zoneamento é o processo de orientação e controle da localização, dimensionamento, densidades e categoria de uso dos lotes e das edificações, bem como o processo de orientação e controle das relações entre espaços edificados e não edificados;

Art. 4º 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



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

uma das modalidades de parcelamento, urbanização e divisão de uma gleba ou lote em mais de um título de propriedade do solo.

Art. 5º 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 25% (vinte e cinco por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes após a demonstração de viabilidade técnica a ser apresentada pelo empreendedor; *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

IV- em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V- 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.6º 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.



# **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

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.

## **CAPÍTULO II**

### **DA GESTÃO DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 7º A gestão do uso, ocupação e parcelamento do solo será exercida pela Secretaria de Obras e Planejamento.

## **CAPÍTULO III**

### **DOS REQUISITOS MÍNIMOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 8º O parcelamento do solo em qualquer uma das modalidades citadas no artigo 4º 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* de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo legislação específica, podendo haver exigências de dimensão maior conforme as necessidades de



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

instalação de equipamentos ferroviários ou de preservação ambiental e saneamento público;

a) - ao longo do Rio Jundiáí, será obrigatório a reserva de faixas “non aedificandi” de 30,00 (trinta) metros em todo o território municipal.

III- nos vales secos, ao longo das linhas de escoamento de águas pluviais, será reservada faixa marginal não edificante de 7,00m (sete metros) a partir do eixo da linha de escoamento;

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

V- 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

§ 1º Nos parcelamentos nas modalidades desdobro e desmembramento, destinados ao uso industrial, quando a gleba a ser parcelada for igual ou inferior a 60.000 m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados), e esta tiver frente para via oficial, atendida com rede de energia elétrica, rede de água, rede ou sistema de esgoto, drenagem e pavimentação, fica dispensada a obrigatoriedade de doação das áreas relativas a sistema de lazer, área verde e institucional. *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

§ 2º Nos parcelamentos na modalidade condomínio industrial, destinados ao uso industrial, quando a gleba a ser parcelada for igual ou inferior a 60.000 m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados), fica dispensada a obrigatoriedade de doação de áreas relativas ao uso institucional, devendo o empreendimento internamente ser dotado de, no mínimo, 5% de área verde, de uso exclusivo dos condôminos. *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

§ 3º Nas glebas parceladas em que 5% (cinco por cento) do total da área, destinados a equipamentos institucionais, for inferior a 800 m<sup>2</sup> (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.” (NR) *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

Art. 9º As áreas verdes, institucionais e sistemas de lazer terão a sua localização efetuada pela prefeitura, através da Secretaria de Obras e Planejamento.

I- a localização da área institucional deverá atender às seguintes exigências:

a) estar situada junto a uma via oficial de circulação de veículos, podendo, a critério da prefeitura, estar situada em vários perímetros, desde que o perímetro não apresente área inferior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), não sendo permitida sua localização em ruas sem saída; *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

b) ter frente mínima de 30m (trinta metros);

c) permitir a inscrição de uma circunferência com raio maior ou igual a 20,00m (vinte metros), ou manter uma relação de medidas entre profundidade e testada do lote menor ou igual a 2,5 (duas vezes e meia) em no mínimo 70% (setenta por cento) de sua área;

d) estar situada em uma área com declividade de até 15% (quinze por cento);

e) 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:



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

a) a área exigida para áreas de lazer serão localizadas 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) as demais poderão estar situadas em área com declividade até 30% (trinta por cento) desde que já edificado o equipamento de lazer, a critério do poder público, como medida compensatória.

Art. 10 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 confinamento.

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

Art. 11. 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 estabelecida no Plano Diretor e reiterada nesta Lei 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 garantido a mobilidade para pedestres, através de execução de vielas a cada 150m (cento e cinquenta 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). *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Art.12. Para assegurar condições de saneamento básico todo e qualquer parcelamento do solo deverá:



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

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.13. 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- pavimentação;
- V- guias e sarjetas;
- VI- arborização urbana;
- VII- tratamento paisagístico.
- VIII- obras de contenção, quando necessário.

Parágrafo único. A Secretaria de Obras e Planejamento, 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.



## **TÍTULO II**

### **DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **CAPÍTULO I DO LOTEAMENTO**

Art.14. 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. 15. Os lotes de áreas parceladas na modalidade loteamento terão as áreas mínimas definidas para a zona onde se localizem e as edificações regradas pelos índices e restrições correspondentes, conforme **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 16. Em todo loteamento residencial a serem instalados no município, com número de lotes igual ou superior 150 (cento e cinquenta) unidades, será obrigatória a destinação de no mínimo 3% (três por cento) do total da gleba em lotes para uso e ocupação de atividades de comércio e serviços locais.

§ 1º Em loteamentos com quantidade de lotes inferior o estabelecido no caput deste artigo, também poderá ser instalado lotes para uso e ocupação de atividades de comércio e serviços locais, a critério do empreendedor.

§ 2º A localização das áreas destinadas a comércio e serviços locais referidas neste artigo, bem como seus usos, deverá atender ao estabelecido no **Quadro II**, parte integrante desta Lei Complementar, devendo as restrições compor os documentos de titularidade do imóvel.

Art. 17. 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. *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

§ 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. *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

### **CAPÍTULO II DO DESMEMBRAMENTO**

Art. 18. 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. 13.

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

Art. 20. 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 m<sup>2</sup> (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. *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

§ 2º A doação 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. *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

§ 3º Nos desmembramentos destinados ao uso industrial, aplica-se o disposto no § 1º do art. 8º desta Lei Complementar. *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

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 III DO DESDOBRO**

Art. 21. 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. 13.

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

Art. 23. 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 m<sup>2</sup> (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. *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

§ 2º A doação 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. *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

§ 3º Nos desdobros destinados ao uso industrial, aplica-se o disposto no § 1º do art. 8º desta Lei Complementar. *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

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 DA ANEXAÇÃO**

Art. 24. 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. 25. Qualquer novo parcelamento ou edificação em área resultante de processo de anexação deverá obedecer ao disposto nessa Lei Complementar.

### **CAPÍTULO V DAS VILAS RESIDENCIAIS**

Art. 26. 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. *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Art. 27. A modalidade **Vila** para empreendimentos privados será enquadrada na categoria condomínio, devendo obedecer as 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. 28. A aprovação da Vila fica condicionada a existência de infraestrutura urbana, conforme estabelecido no art. 13.



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

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

Art. 29. 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 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e inferior ou igual a 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados); *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

II-o parcelamento na modalidade **Vila Residencial** somente poderá ser implantado na zona ZM-MA e ZC, conforme estabelecido no mapa ZO-01, **Anexo I**, parte integrante desta Lei Complementar e desde que haja infraestrutura urbana adequada para essa instalação, cuja análise ficará a critério do órgão responsável da prefeitura; *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

III-do total da gleba deverá ser reservado 10% (dez por cento para a implantação de área de lazer); *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

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; *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

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”), quando necessário, com diâmetro mínimo de leito carroçável de 15m (quinze metros); *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

a) Quando a via oficial de acesso à Vila tiver dimensão inferior a sua via interna de ligação, poderá nesse caso ser adotada a largura da via oficial. *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

VII-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;

VIII-os recuos frontal, fundo e lateral, quando existentes, das frações resultantes do parcelamento Vila, deverão obedecer aos recuos estabelecidos



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

no **Quadro I**, parte integrante desta Lei Complementar, para a zona em que a mesma esteja inserida;

IX-deverão ser previstos locais próprios, com acesso externo, para a deposição de lixos domiciliares, correios, relógios de medição, hidrômetros, e outros serviços correlatos;

X-o acesso à vila pode ser fechado ao público, através de grade, portão ou outro dispositivo, podendo dispor de guarita;

XI-a guarita poderá ocupar o recuo frontal, desde que limitado a uma área construída menor ou igual a 15m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados);

XII-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; *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

a) a garagem poderá estar situada no recuo frontal da unidade, desde que seja utilizada cobertura com estrutura removível; *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

XIII-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. *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

XIV- o coeficiente de permeabilidade citado no **Quadro I**, anexo desta Lei Complementar, para o empreendimento Vila, deverá ser considerado para a gleba;

XV-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.



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

### **CAPÍTULO VI DO CONDOMÍNIO**

Art.30. 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.31. Excepcionalmente, para as zonas ZM-MB1, ZM-MB2, ZM-MB3 e ZM-B(e), a critério da Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, depois de ouvido o Conselho das Cidades, mediante estudos prévios e apresentação de medidas compensatórias correspondentes, poderá ser adotada dimensões e áreas inferiores as citadas no caput deste artigo, desde que respeitada a densidade máxima de ocupação estabelecida para a gleba no Plano Diretor do município, instituído pela Lei Complementar nº 302/2006. *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Art.31-A. Os demais índices urbanísticos, tais como taxas, recuos, e outras exigências deverão permanecer de conformidade com os estabelecidos nesta Lei Complementar e seus anexos. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Art.32. Para a implantação de parcelamento, na modalidade condomínio, será permitida a redução de 25% (vinte e cinco por cento) no limite das áreas mínimas de lote, apresentadas no **Quadro I**, parte integrante desta Lei Complementar, para as áreas utilizáveis das frações ideais.

Parágrafo único. A redução de que trata o percentual estabelecido nesse artigo poderá ser considerada na redução proporcional à testada ou profundidade do imóvel. *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Art. 32-A. As frações ideais resultantes da implantação do condomínio, independente do benefício definido no “caput” do artigo 32, deverão adotar para sua ocupação os demais índices urbanísticos definidos no **Quadro I**, parte integrante desta Lei Complementar. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Art.33. Para a implantação do condomínio deverão ser atendidos os seguintes requisitos prévios:



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

I - a área para instalação do condomínio deverá ser maior que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados); *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

II- as glebas parceladas em condomínios deverão estabelecer em suas divisas externas, vias públicas cuja hierarquia mínima seja N2, conforme dimensões definidas no art. 38, a cada 1km (um quilômetro) com variação de 100m (cem metros) para mais ou para menos, respeitando-se as características viárias do entorno;

III- a implantação de empreendimento na modalidade condomínio deverá atender a infraestrutura do art. 13;

IV- 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.

V- 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;

VI- a taxa de permeabilidade citado no **Quadro I**, parte integrante desta Lei Complementar, para o empreendimento **Condomínio**, deverá ser considerado para a gleba.

VII- 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).

VIII- as guaritas de controle de acesso deverão respeitar os recuos prescritos nesta Lei Complementar para a zona em que esteja inserida;



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

IX- 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;

X- nos recuos, seja de frente, fundos ou lateral para logradouros públicos não serão permitidas as construções extras;

XI- 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.

XII- 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.

Artigo 34. Nos condomínios comerciais, industriais, serviços e mistos, deverão ser obedecidos os critérios estabelecidos no **Quadro II, Categorias de Uso, Localização, Impacto, Incômodo e Vagas de Estacionamento**, parte integrante desta Lei Complementar.

### **CAPÍTULO VII PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

*(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Art. 35. O Programa Municipal de Habitação incorpora os casos de parcelamento para a Zona Especial de Interesse Social e de produção de moradias através de programas habitacionais oficiais oriundos dos governos Municipal, Estadual ou Federal, e visa articular instrumentos e criar condições que permitam o atendimento do cadastro de demanda de habitação social, definindo critérios para este atendimento. *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Parágrafo único. Os empreendimentos vinculados ao Programa Municipal de Habitação serão implantados na Zona ZM-MA, utilizando-se



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

como limite a densidade estabelecida para esse fim na Lei Complementar 302 de 09 de outubro de 2006 e suas alterações. *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Art. 35-A. O atendimento à demanda de Habitação deverá ser realizado a partir de dois instrumentos específicos: Zona Especial de Interesse Social e o Programa Habitacional de Produção de Moradias. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Art. 35-B. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS tem como objetivo criar condições específicas que assegurem o assentamento da população, através de projetos de tratamento urbanístico, regularização de áreas degradadas, requalificação urbana, regularização fundiária e produção de moradia, através de iniciativas do poder público, da iniciativa privada, ou mista, desde que devidamente aprovada pelo poder público e assegurado seu caráter de área de interesse social. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

§ 1º As Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS 2b e ZEIS 3, se encontram identificadas e delimitadas no **Anexo I - Mapa de Zoneamento (ZO -1) e Anexo II - Descrição Perimétrica**, parte integrante desta Lei. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

§ 2º Todos os empreendimentos a serem desenvolvidos na área descrita como ZEIS 2b e ZEIS 3, deverão estar integrados ao Programa Municipal de Habitação; *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

§ 3º Após aprovação dos projetos de parcelamento nos limites das ZEIS, não serão permitidos o reparcelamento e/ou desdobros de lotes. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

§ 4º Não será permitida a implantação de qualquer atividade de caráter poluidor na Zona Especial de Interesse Social. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

§ 5º A apresentação de projetos na Zona Especial de Interesse Social, vinculados ao Programa Municipal de Habitação, deverá ser precedida de Certidão de Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, que deverá, em sua emissão, considerar os índices urbanísticos, a análise da densidade proposta, usos, sistema viário, áreas de uso público, infraestrutura, além de outros serviços e exigências específicas necessárias. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

I – na Zona Especial de Interesse Social, as medidas de compensação deverão preferencialmente, compreender: *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

a) percentual de produção de habitação de interesse social no empreendimento ou em área externa a ele, para atendimento do Programa Municipal de Habitação de Interesse Social; *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

b) doação de área para produção de habitação de interesse social, localizada em região de infraestrutura consolidada, a critério da Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista; *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

c ) construção de equipamento social e público na área do empreendimento ou na área para produção de habitação de interesse social. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

§ 6º O inciso I e alíneas a, b, e c do § 5º não se aplicam aos empreendimentos públicos, executados pela municipalidade diretamente ou em parceria com a iniciativa privada, empreendidos com recursos públicos para atendimento exclusivo da população de baixa renda, cadastrada junto à Diretoria de Habitação Social. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Art. 35-C. 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. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

§ 1º A apresentação de projetos vinculados ao Programa Habitacional de Produção de Moradias, deverá ser precedida de Certidão de Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, que deverá, em sua emissão, considerar os índices urbanísticos, a análise da densidade proposta, usos, sistema viário, áreas de uso público, infraestrutura, além de outros serviços e exigências específicas necessárias. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Art.35-D. Todos os empreendimentos vinculados ao Programa Municipal de Habitação deverão atender preliminarmente ao cadastro municipal elaborado pela Diretoria de Habitação Social. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Art. 35-E. O gerenciamento do Programa Municipal de Habitação (PMH) estará sob a responsabilidade da Diretoria de Habitação Social e da Secretaria de Obras e Planejamento, que ficam autorizadas a contratar projetos ou consultorias de projetos e gestão, para viabilizar e acompanhar os programas, quando necessário, na forma estabelecida na Lei Federal no. 8.666/93 e suas alterações. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*



# **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

Parágrafo único. O Programa Municipal de Habitação será regulamentado pelo poder público, após ouvido o Conselho da Cidade. *(Acréscido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

## **TÍTULO III**

### **DO SISTEMA VIÁRIO**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 36. O sistema viário definido por hierarquias, conforme instituído no Plano Diretor do Município, Lei Complementar nº 302, de 09 de outubro de 2006, deverá garantir a integração entre as vias urbanas, de modo que cada uma tenha suas características particulares e possam cumprir a contento os seguintes fatores:

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

#### **CAPÍTULO II**

##### **DA CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS**

Art. 37. As vias públicas são classificadas da seguinte forma:

I – via regional: comporta os seguintes sistemas viários: Rodovia Edgard Máximo Zambotto (SP-354) e ferrovia CPTM-LINHA RUBI;



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

a) as faixas de domínio e áreas não edificantes referentes a essas vias são as definidas pelos seus órgãos competentes.

II- vias marginais (NM): 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;

a) 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.

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

a) deverá constituir-se numa via com fluxo de tráfego urbano rápido, dispondo de interseções de acesso à malha viária por meio de trevos ou rotatórias dispostas em locais pré-determinados.

IV-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;

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

VI-vias de uso local (N4): as vias de uso local são as vias de saída ou acesso a lotes, com trânsito local, dispondo de balão de retorno (“cul de sac”);

VII- ciclovia: são as vias destinadas exclusivamente ao fluxo do tráfego de bicicletas, terão largura mínima de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) para duas mãos de direção, ou largura mínima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) quando em faixas isoladas, e receberão pavimentação com características antiderrapantes. Os eventuais cruzamentos com pedestres ou veículos automotores deverão receber sinalização adequada;

VIII-vielas: largura nunca inferior a 4,00 m (quatro metros), poderão ser pavimentadas com material antiderrapante, providas de arborização com espécimes 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.



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

Art.38. As larguras mínimas para a implantação das vias citadas no artigo anterior, são as definidas na tabela abaixo:

Classificação das Vias	Largura Total da Via (m)	Largura do Leito Carroçável (m)	Largura da Calçada (m)	Largura do Canteiro Central (m)
Vias Marginais (NM)	13	9	2	-
Vias Principais (N1)	19	12	2,5	2
Vias de Distribuição (N2)	18,50	12	2,5	1,50
Vias Secundárias (N3)	13	9	2	-
Vias Locais (N4)	11	7	2	-

Tabela B

§ 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 As larguras citadas na tabela B não se aplicam, obrigatoriamente, aos loteamentos industriais os quais, respeitadas as larguras das vias, poderão ter solicitações diferenciadas, de acordo com as diretrizes específicas a serem fornecidas pelo setor responsável da prefeitura, no tocante a largura do leito carroçável, calçada e canteiro central. *(Alterado pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

§ 3º Na implantação do loteamento poderá, a critério da prefeitura, ser solicitado a implantação de canteiros centrais, faixa de estacionamento e ciclovia.

§ 4º Quando as vias forem finalizadas em balão de retorno (“cul-de-sac”), o diâmetro mínimo de leito carroçável será de 15m (quinze metros).

Art.39. 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);



# **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

VI- via local (E4);

VII- via sem saída (E5).

Parágrafo único. As vias mencionadas neste artigo estão relacionadas no **Quadro IV**, parte integrante desta Lei Complementar.

## **TÍTULO IV**

### **DO ZONEAMENTO**

#### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art.40. Zoneamento é o processo de orientação e controle da localização, dimensionamento, densidades e categoria de uso dos lotes e das edificações, bem como o processo de orientação e controle das relações entre espaços edificados e não edificados.

§ 1º As dimensões mínimas dos lotes ou frações, índices e coeficientes urbanísticos, taxas de ocupação, taxa de permeabilidade e recuos, estabelecidos para cada zona, se encontram caracterizados no **Quadro I**, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 2º As categorias de Uso, Localização, Impacto, Incômodo e Vagas de Estacionamento, estabelecidos para cada zona, se encontram caracterizados no **Quadro II**, parte integrante desta Lei Complementar.

#### **CAPÍTULO II CLASSIFICAÇÃO DAS ZONAS**

Art. 41. O Plano Diretor define e esta Lei Complementar ratifica e pormenoriza a divisão do Município de Campo Limpo Paulista em zonas, características de usos predominantes, índices de parcelamento, aproveitamento e ocupação de glebas e lotes, conforme **Quadro I e Mapa ZO 01**, integrantes desta Lei Complementar.

Art. 42. Para entendimento do Quadro e Mapa mencionados no caput do artigo 41, são adotadas as seguintes denominações:

I- ZM-MA: Zona Mista de Média-Alta Densidade (ZM-MA1, ZM-MA2, ZM-MA3 e ZM-MA4);

II- ZM-MB: Zona Mista de Média-Baixa Densidade (ZM-MB 1, ZM-MB2 e ZM-MB3);



# **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

- III- ZM-B: Zona Mista de Baixa Densidade (ZM-B(e), ZM-B1, ZM-B2, ZM-B3(a) e ZM-B3(b));
- IV- ZC: Zona de Centralidade;
- V- ZI: Zona Industrial (ZI 1, ZI 2, ZI 3, ZI 4, ZI 5);
- VI- ZEPAM: Zona Especial Preservação Ambiental (ZEPAM1, ZEPAM2, ZEPAM 3, ZEPAM4, ZEPAM 5);
- VII- AIU: Área de Intervenção Urbana (AIU 1 e AIU 2).

Parágrafo único. As zonas de que trata este artigo encontram-se descritas no **Anexo II**, parte integrante desta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO III CLASSIFICAÇÃO DOS USOS**

Art. 43. Para o uso nas zonas conforme definido no artigo 42 desta Lei Complementar, ficam estabelecidas as categorias a seguir individualizadas:

### **I- uso residencial:**

Para fins de uso e ocupação do solo, as edificações residenciais definidas por Unidades Habitacionais (UH), devem enquadrar-se nas seguintes tipologias:

- a) **UH-UI:** Unidade Habitacional Unifamiliar Isolada edificações destinadas à habitação, correspondendo a uma habitação por lote, ou fração ideal;
- b) **UH-UG:** Unidades Habitacionais Unifamiliares Agrupadas Horizontalmente em térreo + 1 (um) pavimento;
- c) **UH-MS:** Unidades Habitacionais Multifamiliares Superpostas correspondem a duas unidades residenciais unifamiliares, agrupadas verticalmente com térreo mais 1 (um) pavimento;
- d) **UH-MV:** Unidades Habitacionais Multifamiliares Agrupadas Verticalmente em edificações com mais de 2 (dois) pavimentos, incluindo térreo;

### **II- uso comercial:**

Para fins de uso e ocupação do solo, os estabelecimentos comerciais enquadram-se nas seguintes categorias:

- a) **comércio varejista de âmbito local - C1:** estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso residencial,



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

com área construída máxima de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

**b) comércio varejista diversificado - C2:** estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso residencial, com área maior que 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e/ou estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos não relacionados com o uso residencial;

**c) comércio atacadista - C3:** comércio não varejista de produtos relacionados ou não com o uso residencial.

§1º As categorias **C1, C2 e C3** ficam divididas em subcategorias conforme **Quadro II** parte integrante desta Lei Complementar, sem prejuízo de atendimento de outros requisitos constantes desta Lei Complementar para sua implantação.

### **III- uso serviços:**

Para fins de uso e ocupação do solo, os estabelecimentos destinados à prestação de serviços enquadram-se nas seguintes categorias:

**a) serviços de âmbito local - S1:** estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, vibrações e de poluição ambiental, com área construída máxima até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

#### **b) serviços diversificados - S2:**

**1.** estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, vibrações e de poluição ambiental, com área maior que 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

**2.** oficinas mecânicas de reparo e pintura de veículos e as oficinas de reparo em geral, independentemente da área construída e do número de empregados.

**c) serviços especiais - S3:** estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que implicam na fixação de padrões específicos às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental.



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

§ 2º As categorias de uso **S1, S2 e S3** ficam divididas em subcategorias conforme **Quadro II** parte integrante desta Lei Complementar, sem prejuízo de atendimento de outros requisitos constantes desta Lei Complementar para sua implantação.

### **IV- uso institucional:**

Para fins de uso e ocupação do solo, os estabelecimentos institucionais enquadram-se nas seguintes categorias:

**a) instituições de âmbito local - E1:** espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, comunicação, que tenham ligação direta ou funcional com o uso residencial, com área construída máxima de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou capacidade de lotação máxima de 100 (cem) pessoas.

### **b) instituições diversificadas - E2:**

**1.** espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso, comunicação, que tenham ligação direta ou funcional com o uso residencial, com área construída acima de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e ou capacidade de lotação superior a 100 (cem) pessoas;

**2.** espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, saúde, lazer, cultura assistência social, culto religioso, administração e serviço público, transporte e comunicação, com área construída máxima de 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) ou capacidade de lotação máxima de 500 (quinhentas) pessoas.

### **c) instituições especiais - E3**

a) espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, saúde, lazer, cultura assistência social, culto religioso, transporte e comunicação, com área construída maior de 2.500 m<sup>2</sup> ou capacidade de lotação superior a 500 pessoas;

b) espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso, transporte e comunicação, que impliquem concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruído ou padrões viários especiais.

§ 3º As categorias de uso **E1, E2 e E3** ficam divididas em subcategorias conforme **Quadro II** parte integrante desta Lei Complementar, sem prejuízo de



# **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

atendimento de outros requisitos constantes desta Lei Complementar para sua implantação.

## **V- uso industrial:**

Para fins de uso e ocupação do solo, os estabelecimentos industriais enquadram-se nas seguintes categorias:

a) **indústria não incômoda - I1:** estabelecimentos cujo funcionamento não causam prejuízos à saúde, à segurança, ao bem estar público, bem como à integridade da flora e/ou da fauna regional; e que possam se adequar aos mesmos padrões dos usos não industriais no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfegos, e de níveis de ruído;

b) **indústrias diversificadas - I2:** estabelecimentos que mesmo não causando prejuízos à saúde, à segurança, ao bem estar público e à integridade da flora e/ou fauna regional, são potencialmente geradores de conflitos com outros usos urbanos, exigindo a fixação de padrões específicos referentes à ocupação dos lotes, aos acessos, ao tráfego, aos equipamentos urbanos e aos níveis de ruído;

c) **indústrias especiais - I3:** estabelecimentos cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança e bem estar público e à integridade da flora e da fauna regional; ou cujo funcionamento provoque ou possa provocar vibrações, ruídos ou poluição ambiental acima de níveis aceitáveis, ou apresentar perigo para a população.

d) **agroindústria - I4:** estabelecimentos cujo funcionamento esteja diretamente relacionado com a exploração das atividades agropecuárias, envolvendo criação, produção e transformação do produto agropecuário, que não causem prejuízo à saúde, segurança, ao bem estar público e à integridade da flora e/ou fauna regionais.

§ 4º As categorias de uso **I1, I2, I3, I4** ficam divididas em subcategorias conforme **Quadro II** parte integrante desta Lei Complementar, sem prejuízo de atendimento de outros requisitos constantes desta Lei Complementar para sua implantação.

## **TÍTULO V**

### **DOS INCÔMODOS E IMPACTOS**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DEFINIÇÕES GERAIS**



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

Art. 44. Os empreendimentos, segundo a atividade a ser desenvolvida, poderão ser classificados em:

I- geradores de tráfego: 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 ou ambiental: 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.

### **CAPÍTULO II**

#### **DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Art. 45. Os empreendimentos cujas características possam interferir na estrutura urbana/ambiental local, nos termos do art. 44, deverão preliminarmente à sua instalação requerer Certidão de Uso e Ocupação do Solo junto à Prefeitura, a qual será emitida mediante apresentação e aprovação do Relatório Prévio de Análise de Impacto e Incômodo da Vizinhança (REPAIIV), resultante do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando couberem.

Art. 46. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existirão com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação.

Parágrafo único. O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá obedecer aos conceitos e critérios dos artigos 58 a 78 do Plano Diretor, instituído pela Lei Complementar nº 302, de 09 de outubro de 2006.

Art. 47. Sem prejuízo de outras exigências efetuadas pelo órgão responsável pela análise, o Estudo de Impacto e Incômodo de Vizinhança deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I- adensamento populacional;



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

II- uso e ocupação do solo;

III- valorização imobiliária;

IV- equipamentos urbanos;

V- equipamentos comunitários;

VI- paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VIII- sistema de circulação e transportes;

VIII- impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art.48. Entende-se como vizinhança o entorno do local afetado pela instalação e funcionamento do empreendimento ou atividade, dividindo-se em:

I- vizinhança imediata: aquela instalada nos lotes ou quadras adjacentes em que o empreendimento proposto se localiza;

II- vizinhança mediata: aquela situada na área de influência do projeto e que pode por ele ser atingida.

Art. 49. Na elaboração e na análise do Estudo de Impacto de Vizinhança poderão ser adotados como fatores de referência, sem prejuízo de outras exigências em conformidade com a característica do empreendimento, os estabelecidos no **Quadro III**, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 50. Para análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, fica a Secretaria de Obras e Planejamento autorizada a solicitar do empreendedor o parecer técnico de especialistas e de outros órgãos municipais, estaduais e/ou federais, sempre que julgar necessário.

Art. 51. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I- ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II- doação de terreno ou de equipamento comunitário necessários para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento ou atividade;



# **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

III- ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização ou outras indicadas pelo órgão responsável;

IV- proteção acústica, com o uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os incômodos da atividade;

V- manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como a recuperação ambiental da área;

I- cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII- destinação de áreas e/ou construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;

IX- implantação e manutenção de áreas verdes.

## **TÍTULO V**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **CAPÍTULO I DAS INFRAÇÕES**

Art. 52. 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;



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

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. 53. 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. 54. 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.55. 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



# **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

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.

## **CAPÍTULO II DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 56. 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, classificando-se neste caso a mesma na subcategoria I3, Indústrias Especiais, conforme artigo 43, inciso V, alínea c, desta Lei Complementar.

Art. 57. Nenhuma reforma ou ampliação de edifício com ocupação em desacordo poderá agravar desconformidade existente.

Art. 58. Nenhum edifício com uso em desacordo poderá ter sua construção ampliada.

Art. 59. 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. 60. Os usos em desacordo, com atividades industriais, somente poderão ser substituídos por outros usos industriais em desacordo, desde que esses usos tenham abrangências, interferências, impactos e condições iguais ou inferiores aos atuais.

Parágrafo único. Para a comprovação do estabelecido no caput deste artigo, deverá ser apresentado, por parte do interessado, o Relatório Prévio de Análise de Impacto e Incômodo da Vizinhança – REPAIV, ou outro documento equivalente a ser solicitado pela Secretaria de Obras e Planejamento.



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

Art. 61. 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. 62. 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.

Art. 63. Os lotes interceptados por linha divisória entre duas zonas ficarão sujeitos ao uso e ocupação de uma delas, a critério do proprietário, exceto no caso das zonas de usos especiais ZEIS e ZEPAM, devendo prevalecer os usos destas, sobre os usos de outras zonas.

Art. 64. As áreas interceptadas por linha divisória entre duas zonas, deverão obedecer para fins de parcelamento de solo, excetuando-se a modalidade condomínio, aos critérios específicos das zonas em que estão inseridos, salvo no caso das zonas especiais ZEIS, ZEPAM e Industrial, devendo prevalecer os usos destas, sobre os usos de outras zonas.

§1º Quando tratar-se de condomínio, para o estabelecido no caput deste artigo, a priorização da zona, ficará a critério da prefeitura, ouvido o Conselho das Cidades.

§2º Na modalidade condomínio, as zonas especiais ZEIS, ZEPAM e ZI têm a predominância sobre as demais zonas, respeitando-se entre si, suas peculiaridades.

§3º A implantação da ocupação estabelecida nos parágrafos 1º e 2º 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.65. 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.



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

Art. 66. 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 da Comissão de Regularização de Loteamentos, atendendo às exigências desta Lei Complementar, no que couber.

Art. 67. A ocupação do recuo frontal será permitida em terrenos em aclive 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. 68. 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. 69. As ocupações dos recuos frontais de que tratam os artigos 67 e 68 somente serão permitidos, conforme definidos, nas Zonas ZEIS e ZM-MA1, ZM-MA2, ZM-MA3 e ZM-MA4.

Art. 69-A. Nas construções residenciais as garagens poderão ocupar o recuo lateral, desde que mantida no mínimo uma face aberta. *(Acréscido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Parágrafo único. Os demais pavimentos deverão obedecer ao recuo lateral referente a zona onde está localizado, em conformidade com o **Quadro I**, parte integrante desta Lei Complementar. *(Acréscido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

Art.69-B. Os imóveis existentes nas Zonas ZM-B1, ZM-B2, ZM-B(e) e ZM-MB1, com área e testada inferior ao estabelecido no quadro I desta Lei Complementar, deverão adotar como recuos frontal, lateral e fundos, respectivamente, 5,00 metros, 2,00 metros, e 3,00 metros, admitindo-se o recuo lateral único mínimo de 4,00 metros. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Parágrafo único. Para os demais índices urbanísticos deverão ser adotados os índices estabelecidos para a zona ZM-MA. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Art 69-C. Nos imóveis com testada menor ou igual a 10,00 metros, o recuo lateral mínimo a ser adotado é de 1,50 metros, inclusive quando em recuo único. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Art. 70. 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.

Art. 71. Para o cálculo da taxa de permeabilidade deverão ser consideradas, além das edificações, piscinas, quadras, calçadas e todas as demais intervenções que resultem em impermeabilizações do solo.

Art. 72. Para fins de cálculo de coeficiente de aproveitamento, não serão computados 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.73. Nas zonas ZM-MA1, ZM-MA2 E ZM-MA3 e nos corredores dos bairros conforme estabelecido no **Quadro IV**, integrante desta Lei Complementar, será permitida a ocupação do recuo frontal, desde que 70% (setenta por cento) de cada testada da quadra onde se insere o lote, já tenha sido comprovadamente ocupada este recuo, anteriormente à publicação desta Lei Complementar.

Art.74. Ficam classificadas as zonas ZM-B1 e ZM-B(e) como zona de qualificação tal como demonstrado no mapa ZO-01, **Anexo I**, parte integrante desta Lei Complementar, para fins de implantação de empreendimentos especiais, a critério da Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, depois de ouvido o Conselho das Cidades, mediante estudos prévios de viabilidade e apresentação de medidas compensatórias.

Art.75. Será permitida a ocupação do recuo de fundo por edícula, desde que com uso acessório à edificação principal e desde que vinculado ao projeto



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

de construção da edificação principal, limitado ao percentual de 40%(quarenta por cento) da edificação principal.

§ 1º Deverá ser mantida uma distância mínima de 2 m (dois metros) entre a edícula e a construção principal, tendo essa no máximo o gabarito de térreo + 01 (um) pavimento.

§ 2º Entende-se como uso acessório da edícula as funções de apoio e/ou serviço e/ou lazer à edificação principal.

Art. 76. Os parcelamentos de solo para os usos residencial, comercial, serviço ou industrial poderão ser executados nas modalidades loteamento com acesso controlado, respeitadas as diretrizes expedidas pela prefeitura, as exigências estabelecidas nessa legislação, no que couber, e atendidas às seguintes ressalvas:

I- desde que não seja observado impacto negativo ao sistema viário existente, nem prejuízo quanto ao acesso e uso de equipamentos comunitários e

II- as áreas institucionais devem estar localizadas extramuros.

Parágrafo único. Os loteamentos já aprovados são passíveis de instituírem o acesso controlado, desde que devidamente aprovado pelo órgão responsável pela prefeitura, devendo ser atendidas as mesmas condições estabelecidas no caput deste artigo e incisos I e II.

Art. 77. 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.

Art. 77-A. As categorias de uso identificadas no Quadro II desta lei, mediante análise e aprovação do órgão municipal competente, após ouvido o Conselho das Cidades, excepcionalmente poderão se instalar em vias já existentes, classificadas com hierarquia imediatamente inferior ao estabelecido no Quadro II, desde que esse uso seja compatível com a localização pretendida.  
*(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Parágrafo único. Para a comprovação do estabelecido no caput deste artigo, deverá ser apresentado, por parte do interessado, o Relatório Prévio de



## **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

Análise de Impacto e Incômodo da Vizinhança – REPAIV, ou outro documento equivalente a ser solicitado pela Secretaria de Obras e Planejamento. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Art. 77-B. As vias existentes que eventualmente não constem da relação do **Quadro IV - Classificação das Vias Existentes para fins de Hierarquização**, e que se encontrem localizadas entre vias classificadas, assumem a classificação dessas. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Parágrafo único. Em ocorrendo duas classificações distintas a via deverá assumir, entre essas duas, a classificação mais pertinente com as suas características físicas. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Art. 77-C. Os empreendimentos industriais, comerciais e de serviços poderão adotar a característica de empreendimento multiuso, desde que construídos especificamente com essa característica. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

§1º Na construção deverão ser considerados os índices estabelecidos no Quadro I, parte integrante desta Lei. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

§2º A interpretação gráfica da figura Multiuso se encontra identificada no Anexo III - Interpretação Gráfica, parte integrante desta Lei Complementar. *(Acrescido pela Lei Complementar nº440 de 26/12/2011)*

Art. 78. O Chefe do Executivo regulamentará por Decreto, onde couber, esta Lei Complementar, no prazo de 60 (sessenta) dias.

Art. 79. As despesas para execução desta Lei Complementar estão consignadas em verbas próprias do orçamento vigente.



## ***Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista***

Art. 80. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 81. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar n.º 187, de 07 de maio de 2002.

ARMANDO HASHIMOTO



# **Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista**

Prefeito Municipal

Publicado na Secretaria de Administração e Finanças desta Prefeitura Municipal, aos vinte e quatro dias do mês de novembro do ano de dois e mil e nove.

Paulo Luiz Martinelli  
Secretário

## **QUADROS E ANEXOS INTEGRANTES DA LEI COMPLEMENTAR DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **QUADROS**

- I. Tabela de parcelamento, uso, ocupação e coeficientes e índices urbanísticos**
- II. Categorias de uso: localização e definição de vagas de estacionamento**
- III. Aspectos para estudos de impacto e incômodo**
- IV. Classificação do sistema viário existente**

### **ANEXOS**

- I. Mapa de zoneamento (ZO-01)**
- II. Descrição perimétrica das zonas**
- III. Interpretação gráfica**