

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO
PAULISTA**

**REVISÃO DA LEI DE
PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**
PROPOSTA DE MINUTA 13/09/2024

Texto Preliminar com o comparativo entre a Versão 09 (04/07/24) e a
Versão 18 (13/09/24)

*Houve a reestruturação de Capítulos e Seções

PROPOSTA DE MINUTA

REVISÃO DA LC nº 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 diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Estratégico, instituído através da Lei Complementar nº 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 Campo Limpo Paulista é enquanto 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 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 sistemas digitais e automatizados de coleta, sistematização e disponibilização de dados;

XVII- o incentivo à utilização de sistemas participativos de Governança;

XVIII- o incentivo à obtenção dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável definidos pela Organização das Nações Unidas;

XVI-XIX- o incentivo à utilização de Soluções Baseadas na Natureza, Infraestrutura Verde e às construções sustentáveis e de baixo impacto ambiental;

XVII-XX- 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-XXI- o incentivo à integração dos diversos modo de transporte, em especial os não motorizados e de baixo impacto;

XIX-XXII- a aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;

XX-XXIII- 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-XXIV- a viabilização da instalação de equipamentos sociais em locais com carência de serviços públicos, em especial saúde, educação, cultura e segurança;

XXII-XXV- introduzir a zona rural valorizando as atividades agrícolas compatíveis com as características do município.

Art. 4º O parcelamento, uso e ocupação do solo no município definidos nesta Lei preveem a urbanização compacta do município com maior adensamento em regiões centrais,

consolidadas, históricas e dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços, e menor adensamento de áreas ambientalmente sensíveis no sentido de sua proteção e preservação e se organizam através dos parâmetros a seguir:

- I- o tipo de uso;
- II- o dimensionamento da parcela, gleba ou lote;
- III- a densidade populacional;
- IV- a densidade construtiva, conforme definido no Capítulo II do Título III desta Lei;
- V- fração ideal;
- VI- a capacidade de suporte do sistema viário, conforme Título III desta Lei;
- VII- a capacidade de suporte da infraestrutura instalada;
- VIII- a permeabilidade do solo;
- IX- a incomodidade e o impacto ambiental;
- X- a fruição pública, permeabilidade visual e integração edifício e a cidade.

Seção I – DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º Para efeito desta Lei Complementar são adotadas as seguintes definições:

- I- acessibilidade universal: garante que todos, incluindo idosos e crianças, possam acessar e utilizar espaços e infraestruturas, independentemente de suas capacidades físicas, sensoriais ou cognitivas;
- I-II- acesso: é a interligação para veículos e pedestres entre logradouro público e propriedade privada;
- II-III- alinhamento: é a linha divisória entre o lote ou gleba, de propriedade particular ou pública, e o logradouro público;
- III-IV- anexação: junção de lotes/glebas menores para constituir uma unidade maior;

- IV-V- área construída: soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos de uma edificação;
- V-VI- área impermeabilizada: é a superfície do lote coberta por material de qualquer natureza que impeça a absorção natural da água pelo solo;
- VI-VII- área institucional: parcelas de terras resultantes de parcelamento de solo doadas à municipalidade, destinadas à implantação de equipamentos comunitários;
- VII-VIII- área ocupada: área da projeção em plano horizontal da área construída situada acima do nível do solo;
- VIII-IX- 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-X- 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;
- XI- capacidade da via: é definida pelo número máximo de veículos que pode circular na unidade de tempo, dentro das condições predominantes da via, do tráfego e ambientais;
- XII- carta geotécnica do Município: documento cartográfico que registra os diferentes compartimentos geológicos e geomorfológicos presentes no município, qualificando-os quanto aos seus comportamentos geotécnicos e hidrológicos frente ao uso urbano e definindo os critérios técnicos básicos para sua correta ocupação;
- X-XIII- 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;
- XIV- condomínio edilício:
- XV- condomínio de lotes:

- ~~XI~~-XVI- 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~~-XVII- desdobro: é o parcelamento de lotes resultantes de loteamento ou desmembramento aprovado, para formação de novos lotes;
- ~~XIII~~-XVIII- 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~~-XIX- 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~~-XX- 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~~-XXI- eixo da via: é a linha que passa equidistante aos alinhamentos frontais dos terrenos;
- ~~XVII~~-XXII- equipamentos comunitários: instalações e espaços destinados às atividades de saúde, educação, cultura, lazer, esportes, recreação, promoção e assistência social e similares;
- ~~XVIII~~-XXIII- equipamentos urbanos: instalações de: infraestrutura, telefonia, transportes e outros de interesse público;
- ~~XIX~~-XXIV- faixa de domínio: área de terreno reservada para a construção, ampliação e operação de uma via de circulação;
- ~~XX~~-XXV- 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~~-XXVI- fator de sustentabilidade: é a contribuição específica de cada empreendimento ou edificação, dentro de um conjunto de regras, com o intuito de atender os preceitos principais referentes a qualidade de vida e proteção ambiental, presentes no Plano Diretor Estratégico do Município;

~~XXII-XXVII-~~ fração ideal: divisão de uma área total em partes, oriundas de processo de vila ou condomínio, compreendendo uma parte de uso privativo e uma parte de uso comum, determinando os direitos e responsabilidades dos proprietários;

~~XXIII-XXVIII-~~ frente de lote: é a divisa lindeira à via oficial;

~~XXIV-XXIX-~~ 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.

~~XXV-XXX-~~ 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;

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

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

XXXIII- infraestrutura viária: é composta por vias de circulação, guias, sarjetas, calçadas, ciclovias, vias de pedestres, arborização urbana, sinalização viária (horizontal e vertical), iluminação pública, paradas de transporte coletivo, rotatórias, cruzamentos, passarelas, pontes, viadutos, túneis e dispositivos de drenagem pluvial;

~~XXVIII-XXXIV-~~ 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;

~~XXIX-XXXV-~~ 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;

~~XXX-XXXVI-~~ 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;

~~XXXI-XXXVII-~~ 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;

~~XXXII-XXXVIII-~~ 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;

~~XXXIII-XXXIX-~~ 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;

~~XXXIV-XL-~~ 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;

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

~~XXXVI-XLII-~~ recuo: é a menor distância, medida em projeção horizontal, entre a divisa do lote e o limite externo da área ocupada;

~~XXXVII-XLIII-~~ referência de nível (RN): altitude oficial, adotada pelo município, em relação ao nível do mar;

~~XXXVIII-XLIV-~~ remembramento: o mesmo que anexação;

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

~~XL~~ XLVI- soluções baseadas na natureza (SbN) constituem medidas inspiradas, apoiadas ou copiadas da natureza, que visam atender simultaneamente objetivos ambientais, sociais e econômicos, proporcionando, simultaneamente, bem-estar humano e benefícios à biodiversidade;

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

~~XLII~~ XLVIII- 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~~ XLIX- 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~~ L- 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~~ LI- uso acessório: é a atividade dependente ou complementar à edificação principal;

~~XLVI~~ LII- 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~~ LIII- uso de edifício ou terreno: é a atividade exercida no edifício, no terreno, ou em parte deles;

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

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

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

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

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

~~LH-LIX-~~ 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 TERRITÓRIO

Art. 6º 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 (Z) 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, uso e ocupação 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 ou físicos na seguinte ordem:

I- cursos d'água;

II- topo de morros;

III- vales;

IV- elementos do sistema viário consolidado;

~~IV-V-~~ nas ausências dos anteriores de limites de loteamentos ou lotes consolidados;

~~V-VI-~~ outros que permitam a clara compreensão dos limites indicados.

Art. 7º Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo serão definidos nos Títulos II e III, desta lei e em legislações complementares específicas.

Art. 8º A gestão da organização do território será exercida pelo 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.

Seção I- DAS MACROZONAS (MZU)

Art. 9º As Macrozonas são áreas delimitadas conforme os condicionantes topográficos, hidrológicos, de cobertura vegetal, de atividades produtivas de exploração do solo e de urbanização, além de seus vetores de expansão, referentes ao ambiente natural e construído, conforme grafadas no **MAPA 1**.

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. 10. 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. 11. 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. 12. 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- DAS ZONAS (Z)

Art. 13. As Zonas são áreas da cidade que apresentam características de parcelamento, uso e ocupação do solo homogêneas e compatíveis entre si e são delimitadas conforme condicionantes topológicos, hidrológicos, de cobertura vegetal, de atividades produtivas de exploração do solo, de urbanização e seus vetores de expansão, de tipologias construtivas, de densidade populacional referentes ao ambiente natural e construído.

Art. 14. As Zonas ficam estabelecidas em duas categorias: Zonas de Uso Específico e Zonas de Uso Especial.

Parágrafo único. As Zonas estão grafadas no **MAPA 2** e **QUADRO 1** desta Lei.

Art. 15. 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.

§ 6º Os Usos Específicos Ambiental (ZMP-AMB) e Rural (ZMP-RUR) deverão ser objeto de regulamentação em normativa específica respeitando os índices urbanísticos definidos nesta Lei Complementar.

Art. 16. As Zonas de Uso Especial 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.

Parágrafo único. Os parâmetros de uso do solo e os coeficientes de aproveitamento destas Zonas serão definidas em leis complementares.

Art. 17. As Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, são porções do território, conforme delimitado no MAPA 3 anexo a esta lei, 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. 18. 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 e cinquenta metros) de largura.

- I- na transição escalonada entre macrozonas o eixo da faixa de transição coincidirá com o limite das mesmas;
- II- 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~~ § 2º As ZETAs deverão ser objeto de regulamentação em legislação complementar específica respeitados os limites deste artigo.

Seção III- DAS ÁREAS DE INTERESSE ESTRATÉGICO - (AIE)

Art. 19. As Áreas de Interesse Estratégico são porções do território ~~definidas em lei e regulamentadas em Decreto da cidade, determinadas no MAPA 4,~~ destinadas à ~~reestruturação,~~ transformação, recuperação reestruturação, 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. § 1º As Áreas de Interesse Estratégico são definidas conforme interesse Público, ~~as normativas do Plano Diretor Estratégico e demais normativos pertinentes, com o objetivo de~~ e tem os seguintes objetivos:

- I- promover transformações estruturais no ordenamento e na estruturação urbana, visando;
- II- promover um melhor aproveitamento da terra e consequente elevação das densidades construtivas e demográficas;
- III- promover a implantação de novas atividades econômicas com ênfase na criação de empregos e renda e;

~~I-IV-~~ promover o atendimento às necessidades de habitação e de equipamentos sociais para a população.

~~§ 1º~~ § 2º São porções do território passíveis de serem qualificados como Áreas de Interesse Estratégico aquelas que se caracterizem como:

- I- áreas de alto interesse ambiental, econômico, social ou cultural;
- II- áreas que apresentem grandes glebas;
- III- áreas que apresentem relevantes concentrações de imóveis não utilizados ou subutilizados ou ainda conjuntos arquitetônicos e urbanísticos de grande valor histórico e cultural;
- IV- áreas que apresentem processos de expansão urbana e de mudanças em larga escala nos padrões de uso e ocupação do solo;
- V- áreas que demandem recuperação, reabilitação ou requalificação;
- VI- áreas apropriadas para a aplicação de políticas e programas de desenvolvimento econômico e social e de preservação ambiental;
- VII- áreas de risco conforme definição legal pertinente;
- VIII- áreas que demandem ou sejam adequadas a melhorias no âmbito da acessibilidade e da mobilidade.

§ 3º As intervenções nas Áreas de Interesse Estratégico de Eixos Urbanos deverão se limitar à faixa de 50m (cinquenta metros) a partir da divisa com a via. Nos casos de intervenções de uso residencial, será permitido o uso da totalidade do terreno.

Art. 20. As Áreas de Interesse Estratégico podem ser definidas em quaisquer Macrozonas e Zonas, inclusive simultaneamente, não se restringindo aos seus limites.

§ 1º As AIEs se organizam em:

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

§ 2º As Áreas de Interesse Estratégico se classificam 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. 2021. São consideradas Áreas de Interesse Estratégico dos Eixos Estruturadores:

- I- as áreas de terras, glebas e lotes que possuam divisa com a rodovia Edgard Máximo Zamboto —ou com as áreas de domínio desta, descritas em Matrícula e ou Transcrição;
- I-II- as áreas de terras, glebas e lotes que possuem divisa com as ferrovias ou com as áreas de domínio desta, descritas em Matrícula e ou Transcrição;
- H-III- as áreas de terras, glebas e lotes que possuem divisa com o Rio Jundiaí 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~~ 2º 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 ~~3º~~ As faixas ~~não edificantes~~ non aedificandi incidentes em áreas, glebas ou lotes que compõem Áreas de Interesse Estratégico deverão ser respeitadas:

~~ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado; acordo com as legislações pertinentes incidentes.~~

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

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

~~III. Áreas de risco conforme definição legal pertinente.~~

§ 4º As intervenções de tipologia de uso não-residencial deverão se restringir a a faixa de 200m (duzentos metros) a partir da divisa com os eixos estruturadores.

~~Art. 21. Os projetos~~ 22. Qualquer intervenção nas Áreas de Interesse Estratégico deverá ser objeto de um Projeto de Intervenção Estratégica e serão analisados pelo Executivo Municipal que ao final do processo, se aprovados, expedirá Certificado de Interesse Estratégico, com fé pública.

§ 1º Os Projetos de Intervenção Estratégica poderão ser elaborados e implantados utilizando-se de quaisquer dos instrumentos de política urbana e de gestão

ambientalurbanísticos previstos no Plano Diretor Estratégico ~~e nesta lei,~~ além de outros ~~delesdele~~ decorrentes.

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

~~§ 2º~~ § 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.~~

§ 3º A análise dos Projetos de Intervenção estratégica se dará incluindo mecanismos de controle social através de consulta aos Conselhos da Cidade e Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente no que couber.

~~**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~~Os projetos propostos em áreas, glebas e lotes que ~~não~~ optarem por não utilizar ~~dosos~~ benefícios oferecidos ~~pelasnas~~ Áreas de Interesse Estratégico (AIE) deverão obedecer ~~aos parâmetros de uso do solo e os coeficientes de aproveitamento da ao disposto nesta Lei para a zona onde está se localizaminsere.~~

Art. 2524. 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. 2625. 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. Seção III- DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 26. O sistema viário e as vias públicas, suas morfologias e capacidades de suporte constituem um dos critérios necessários para a gestão do território e a definição do parcelamento, uso e ocupação do solo no município.

Parágrafo único. 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 viabilizar o acesso ~~desde~~ veículos ~~automotores ou não-automotores~~ de qualquer natureza 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~~;~~;

VIII- a intermodalidade e promover a mobilidade ativa;

IX- constituir espaços urbanos de pequeno e médio portes de permanência e conforto dotados de infraestrutura de apoio às atividades urbanas tais como sombra, descanso em caminhadas, coleta de lixo, fornecimento de energia, prestação de informações e comunicações, entre outros.

Art. 28-~~27~~. Para os efeitos desta lei as vias públicas são classificadas da seguinte forma:

I- vias regionais (RE) que comportam os seguintes sistemas viários:

a. Rodovia Edgard Máximo Zambotto (SP-354);

b. Ferrovias;

a.c. 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 ou arteriais (E1)~~ têm a função de coletar e distribuir o fluxo de tráfego oriundo das vias de distribuição;

~~III- vias via arterial turística (E1-T): têm a função de possibilitar o acesso a áreas de grande interesse turístico e ou cultural, constituindo-se em si mesmas uma atração;~~

~~III-IV- via coletora e de distribuição (N2E2): são aquelas paralelascoligadas 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-V- vias secundárias (N3via secundária (E3): são aquelas que estabelecem ligação entre vias de distribuição e as vias locais;~~

~~VI- vias de uso via local (N4E4): as vias de uso local são as vias de acesso aos lotes, com trânsito local, podendo ser “;~~

~~V-VII- via sem saída” e (E5): vias de uso local que não possuem fluxo contínuo, dispondo de balão de retorno (“cul-de-sac”);~~

~~II. ciclovias: são as vias destinadas exclusivamente ao fluxo do tráfego de bicicletas, conforme definidas pelo Plano de Mobilidade~~

~~VI-VIII- vielas: (E6): 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.~~

~~IX- Art. 29. As larguras mínimas para a implantação via ciclável (EB): ciclo rotas, ciclo vias e ciclofaixas são as vias destinadas preferencialmente à circulação de ciclos, delimitada por sinalização específica;~~

~~X- via compartilhada (EC): ou ruas completas, vias onde a convivência no trânsito é harmoniosa entre veículos motorizados, ciclos e outros veículos de mobilidade ativa e pedestres, que tem a prioridade;~~

XI- via de pedestres (EP): ou calçada, são vias de uso destinado exclusivamente a pedestres, admitindo o trânsito de veículos leves apenas emergencial ou de abastecimento local.

Art. 28. A regulamentação das vias indicadas no artigo anterior será definida em legislação complementar, respeitados os limites desta Lei e o Plano Municipal de Mobilidade Sustentável.

§ 1º Empreendimentos e parcelamentos de solo implantados, a partir da promulgação desta Lei deverão prever a priorização de vias com capacidade para o uso do sistema de transporte coletivo público, a ser aprovado pelo órgão público responsável, e nessas serem implantadas incluindo baias específicas para a parada de ônibus.

§ 2º Em empreendimentos e parcelamentos de solo implantados a partir da promulgação desta Lei ou a qualquer tempo em processos de regularização fundiária a Prefeitura Municipal poderá, a seu critério da prefeitura, ser solicitada a implantação, exigir a construção de canteiros centrais, faixapistas cicláveis, sinalização de estacionamento, e de vias segurança e outros elementos urbanísticos pertinentes.

§ 3º Para as vias existentes no município até a data de publicação desta Lei Complementar, é adotada a seguinte A 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 do sistema viário mencionadas neste artigo, listados na Tabela XX, deverão ser atualizadas a cada dois anos e deverá integrar o Sistema de Informação e Monitoramento Municipal.

~~§ 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 DAS DIRETRIZES DO PARCELAMENTO DO SOLO

~~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~~

~~capacidade do~~ **Art. 29.** O parcelamento do solo e o decorrente dimensionamento das parcelas resultantes em áreas, quadras, terrenos, lotes e congêneres em empreendimentos de qualquer natureza implantados a partir da promulgação desta Lei ou a qualquer tempo em processos de regularização fundiária, deverão obedecer aos critérios e parâmetros dispostos nesta Lei.

§ 1º Glebas ficam sujeitas ao parcelamento e à urbanização compulsória, à aplicação de impostos e taxas progressivas e outros instrumentos de incentivo previsto em Lei, a critério da Prefeitura Municipal.

§ 2º As parcelas mínimas e máximas fruto de parcelamentos de qualquer natureza ficam definidas conforme segue:

I- parcela mínima ou lote: 250m² com testada mínima de 7,5m lineares;

II- parcela máxima ou lote: 20.000m² com testada máxima de 150m lineares;

III- nas ZEIS – Zona Especial de Interesse Social o lote mínimo será de:

a. Habitação de Interesse Popular- HIS: 150m², com testada mínima de 7,5m lineares;

b. Habitação de Mercado Popular-HMP: 180m², com testada mínima de 7,5m lineares.

§ 3º Apresentar áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista obedecendo no mínimo os seguintes percentuais:

I- sistema viário: — 15%;

a. — largura;

~~b. condições de acessibilidade;~~

~~c. pavimentação;~~

~~d. vagas de estacionamento.~~

~~VI. taxa de permeabilidade do solo; 37~~

~~VII. parâmetros de incomodidade e impacto ambiental;~~

~~VIII. capacidade de suporte da infraestrutura instalada;~~

~~IX. 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).~~

~~II- § 1º áreas verdes – 10%;~~

~~III- sistema de lazer - 5%;~~

~~IV- áreas institucionais – 5%.~~

§ 4º Respeitar as faixas non *aedificandi* incidentes de acordo com as legislações federais, estaduais e municipais incidentes, podendo haver exigências de dimensão maior conforme as necessidades de instalação de serviços e equipamentos.

§ 5º 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;~~

~~e. 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;~~

~~e.—recoo 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, do solo 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, 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 (REPAIV).~~

~~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 (REPAIV) 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 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. 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 controlado, desmembramento, desdobro, anexação, remembramento, vila e condomínio, deverá atender, no mínimo, resultar em áreas que atendam aos seguintes requisitos:~~

- ~~I- os lotes terão área~~apresentar áreas mínima e máxima 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;
- ~~II- cada lote ou fração, resultante do parcelamento, deverá ter~~apresentar 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.

~~I — 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;~~

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

~~III — 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:~~

~~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.~~

~~Art. 71~~ **Art. 30.** É vedado 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);
- IV- em terrenos onde as condições geológicas impossibilitem a edificação;
- V- em áreas de preservação permanente, particularmente margens de cursos d'água e aglomerados de vegetação natural densa de espécies arbóreas de topos e ciliares.

§ 1º Propostas de parcelamento do solo em áreas que se enquadrem nas condições acima devem apresentar, para análise, um projeto que inclua um Laudo Geológico-Geotécnico, este deverá ser acompanhado de estudos elaborados por profissionais de notória especialidade, que indiquem as ações mitigadoras previstas e comprovem sua viabilidade técnica.

§ 2º O atendimento ao disposto no parágrafo anterior não dispensa as demais etapas de análise e aprovação de projetos em âmbito municipal e em âmbito estadual e federal, quando couber.

Art. 31. As áreas verdes, institucionais e sistemas de lazer a que se refere o artigo anterior terão a sua localização efetuada~~definida~~ pela prefeitura, através do Núcleo de Urbanismo.

- I- a localização da área institucional deverá atender às seguintes exigências:
- II- 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~~este~~ não apresente área inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), não sendo permitida sua localização em ruas sem saída;
- III- ter frente mínima de 40,00m (quarenta metros);
- IV- estar situada em uma área com declividade de até 15% (quinze por cento);
- V- 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.
- VI- a localização das áreas verdes deverá atender às seguintes disposições:
- VII- a área exigida para áreas verdes será localizada 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); ~~);~~);.
- VIII- a localização das áreas de lazer deverá atender às seguintes disposições:
- IX- 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);
- X- desde que já edificado o equipamento de lazer, a critério do poder público, como medida compensatória.

Art. 72~~32~~. As áreas ~~de preservação permanente, conforme definidas em legislação federal específica, poderão compor as áreas verdes para fins de atendimento~~ institucionais,

a critério 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;~~

~~e) — 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;

IV — tratamento paisagístico.

V — 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 provenientes do parcelamento solo, em especial no caso parcelamentos industriais, comerciais ou de serviços, a critério da prefeitura, poderá ser efetuada a doação das áreas de lazer e institucionais serviço, de poderão ser doadas, em outra região onde haja carência de terrenos para esse fim, sendo a localização determinada em certidão de diretriz específica.~~

§ 1º Parágrafo único. 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- com notória especialidade.

§ 2º Ressalvada a existência Art. 33. As áreas de preservação permanente, e as áreas verdes a serem preservadas deverão ter o seu acesso, ao longo dos seus limites, garantido através de sistemas viário públicos, com mínimo 10m de largura, garantindo o acesso universal.

Art. 34. Para assegurar a mobilidade no próprio 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 e continuidade com o sistema viário oficial e a hierarquia de vias;
- II- a infraestrutura viária deverá ser implantada atendendo as normas da acessibilidade universal;
- III- a inclinação das ruas de circulação de veículos não poderá ser inferior a 1% (um por cento) ou superior a 15% (quinze por cento);
- IV- os caminhos pedonais devem ser implantadas concomitantemente às vias de circulação, devendo ainda:
- V- atender ao Plano Municipal de Mobilidade;
- VI- propiciar condições adequadas de acessibilidade;
- VII- ter no mínimo 30% (trinta por cento) de sua superfície formada por elementos permeáveis;
- VIII- ter arborização implantada, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas definidos nas normas municipais.

Art. 35. Para assegurar condições de saneamento básico, todo e qualquer parcelamento do solo deverá:

- I- comprovar, através de parecer técnico ou certificado específico emitido por órgão competente, concessionária ou empresa especializada, a garantia do abastecimento integral de água para o empreendimento, aplica-se o disposto no caput de qualquer natureza;
- II- comprovar, através de parecer técnico ou certificado específico emitido por órgão competente, concessionária ou empresa especializada, a garantia da coleta e do tratamento de esgoto em empreendimentos de qualquer natureza;
- III- comprovar, através de parecer técnico ou certificado específico emitido por órgão competente, concessionária ou empresa especializada, a garantia do fornecimento integral de energia elétrica em empreendimentos de qualquer natureza;
- IV- comprovar, através de parecer técnico ou certificado específico emitido por órgão competente ou empresa público-privada especializada, a garantia de coleta integral de resíduos sólidos do empreendimento.
- V- considerar para os sistemas de drenagem de águas pluviais:
- VI- a área total das bacias e sub-bacias de contribuição, mesmo que ultrapasse os limites do empreendimento;
- VII- cheia correspondente a um período de retorno mínimo de 50 (cinquenta) anos;
- VIII- 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;
- IX- as taxas de permeabilidade previstas para a(s) zona(s) em que estejam inseridas, conforme QUADRO I, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 1º A conexão à rede pública de água e esgoto deverá ser realizada pelo empreendedor ou proprietário(s) conforme aprovação da concessionária e ou empresa responsável pelos serviços.

§ 2º Para todos os incisos deste artigo e § 1º para a doação de áreas verdes, será aceita a implantação de sistemas autônomos e independentes das redes públicas existentes ou sua expansão, desde que atendam às normas e regulamentações vigentes.

CAPÍTULO III § 3º Nos casos de sistemas autônomos e independentes, deverá ser indicada a responsabilidade pela operação e manutenção do sistema, com documentação de expressa concordância, anuência e aprovação do órgão encarregado destes serviços no Município, e dos demais órgãos ambientais pertinentes, quando couber.

Art. 36. Os parcelamentos que se situam em ZEIS - Zona Especial de Interesse Social, para a produção de moradias através de programas habitacionais oficiais oriundos dos governos Municipal, Estadual ou Federal, deverão estar adequados ao Plano Municipal de Habitação.

Seção I - DO LOTEAMENTO

Art.37. 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. 38. 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.

Seção II- DO DESMEMBRAMENTO

Art. 8039. 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~~ Título II, Capítulo I.

~~§ 2º Quando Em áreas não houver dotadas de infraestrutura a aprovação do projeto se dará após a certificação por parte da prefeitura da execução da 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 regradas pelos índices e restrições correspondentes, conforme QUADRO I, parte integrante desta Lei Complementar.~~

~~Art. 81. § 4º No parcelamento de solo caracterizado por desmembramento, fica obrigada a doação ao poder público, 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 Seção III- DO DESDOBRO

Art. 40. 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 Título II, Capítulo I.

§ 2º Quando Em áreas não houver adotadas de infraestrutura urbana a aprovação do projeto se dará após a certificação por parte da prefeitura da execução da infraestrutura necessária não havendo a infraestrutura 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.~~ **Art. 41.** 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 Seção IV - DA ANEXAÇÃO

Art. 85342. 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. 8643. Qualquer novo parcelamento ou edificação em área resultante de processo de anexação deverá obedecer ao disposto nessa Lei Complementar.

CAPÍTULO VI Seção V - DAS VILAS RESIDENCIAIS

Art. 8744. 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. 8845. 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. 8946. A aprovação da Vila fica condicionada à existência de infraestrutura urbana, conforme ~~estabelecido no art. 72~~ Título II, Capítulo I.

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

Art. 9047. 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~~ 1.250 m² (um mil duzentos e cinquenta metros quadrados) e inferior ou igual a ~~1510.000 m²~~ 1510.000 m² (quinze mil dez metros quadrados);

~~I. — 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;~~

II- a fração mínima de área por Unidade Habitacional deverá ser de 150m²;

~~III-III-~~ do total da gleba deverá ser reservado 10% (dez por cento) para a implantação de área de lazer;

~~III-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;

~~IV-V-~~ as vias pertencentes às vilas devem ter acesso por via pública oficial;

~~V-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);

~~VI-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-;

~~VII-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;

~~VIII-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;

- ~~IX-X~~ deverão ser previstos locais próprios, com acesso externo, para a deposição de lixo domiciliares, correios, relógios de medição, hidrômetros, e outros serviços correlatos;
- ~~X-XI~~ o acesso à vila pode ser fechado ao público, através de grade, portão ou outro dispositivo, podendo dispor de guarita;
- ~~XI-XII~~ a guarita poderá ocupar o recuo frontal, desde que limitado a uma área construída menor ou igual a 15m² (quinze metros quadrados);
- ~~XII-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;
- ~~XIII-XIV~~ a garagem poderá estar situada no recuo frontal da unidade, desde que seja utilizada cobertura com estrutura removível;
- ~~XIV-XV~~ 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;
- ~~XV-XVI~~ 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.
- ~~XVI-XVII~~ o coeficiente de permeabilidade citado no QUADRO I, anexo desta Lei Complementar, para o empreendimento Vila, deverá ser considerado para a gleba;
- ~~XVII-XVIII~~ 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 Seção VII- DO CONDOMÍNIO

Art. 9148. 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 e a Lei Federal nº 6.766/79, Art. 2º, § 7º, podendo ser do tipo residencial, comercial, de serviço, industrial ou misto-, onde:

I- condomínios edilícios: são edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos (horizontal ou vertical), construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

II- condomínio de lotes: são empreendimentos que são constituídos de partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos, nos termos da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, Art. 58.

§ 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 § 2º Condomínios instalados em área menor que 5.000m², ficam dispensados da destinação das áreas previstas no artigo 29, §3º (áreas verdes, de lazer, viário e institucional).

§ 3º O condomínio industrial somente poderá ser implantando na zona em que é permitido o uso industrial.

Art. 92. Os demais Art. 49. A implantação de empreendimento na modalidade condomínio deverá atender a infraestrutura conforme Título II, Capítulo I.

Art. 50. Os índices urbanísticos, tais como taxas, recuos, e outras exigências deverão permanecer de conformidade com os estabelecidos nesta Lei Complementar e seus anexos, para a zona.

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.9451. Para a implantação do condomínio deverão ser atendidos os seguintes requisitos prévios:

- ~~I.—a fração mínima de área para instalação do condomínio~~ **o uso H-MH** ~~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;~~
 - ~~I- desde que a região onde seja instalado o condomínio seja já contemplada 150m² 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.~~ **unidade habitacional;**
 - ~~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 citada no Quadro I, parte integrante desta Lei Complementar, para o empreendimento Condomínio, deverá ser considerado para a gleba.~~
- II- o sistema viário interno obedecerá às seguintes disposições:
- III- as vias internas que estabeleçam ligação com outras vias internas ou externas deverão ter largura mínima de 12,00m (doze metros) com leito carroçável de 8,00m (oito metros) e calçadas de 2,00m (dois metros) de cada lado da via;
- IV- 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).

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

VI- o controle de acesso deverá ser montado fora da via pública, de modo a não obstruir o trânsito nas vias públicas adjacentes.

~~VII-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;

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

~~VIII-IX-~~ 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;

~~IX-X-~~ os estacionamentos coletivos, citados no inciso anterior, poderão ser cobertos, excetuando-se aqueles localizados no recuo frontal da gleba;

~~X-XI-~~ quando utilizado os demais recuos da gleba como estacionamento coletivo esses somente poderão ser cobertos quando utilizadas estruturas removíveis.

XII- 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;

~~XI-XIII-~~ 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 III - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I - DOS USOS DO SOLO

Art. 52. 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. 53. Para fins de uso do solo, as edificações de uso residencial serão definidas como Habitacional (H), devem enquadrar-se nas seguintes tipologias:

- I- H-UN - Habitação Unifamiliar: 1 (uma) unidade habitacional por lote;
- II- H-MH - Habitação Multifamiliar Horizontal: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou sobrepostas, com acesso independente e frente para a via oficial de acesso ou em condomínio;
- III- H-MV - Habitação Multifamiliar Vertical: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns.

§ 1º As tipologias H-MH e H-MV deverão respeitar as normas brasileiras de acessibilidade e legislação específica.

§ 2º Para o uso residencial deverá ser prevista no mínimo 01 (uma) vaga de garagem por Unidade Habitacional.

§ 3º Nos lotes com testada menor ou igual a 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) só será permitido:

- I- o uso Residencial Unifamiliar - H-UN;
- II- uso Não Residencial (nR);
- III- uso Misto com no máximo 50 m² de construção para o uso Não Residencial (nR).

§ 4º Na ZPM-IND não se admitirá o uso residencial.

Art. 54. O uso Não Residencial – (nR) compreende atividades de comércio e serviços, industriais, institucionais e de infraestrutura que, com base em sua natureza e nos parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei, divide-se nas seguintes categorias e subcategorias:

- I- nRa: não incômodas, que não causam danos ao meio ambiente e à vida urbana;

II- nR1: incômodas, sem impactos e compatíveis com o uso residencial:

a. nR1-1: Comercial e/ou Serviços, com área construída computável de até 250m² e lotação máxima de 100 pessoas, número de colaboradores;

b. nR1-2: Industrial com área construída computável de até 250m²;

III- nR2: incômoda, toleráveis e compatíveis com o uso residencial:

a. nR2-1: Comercial e/ou Serviços, com área construída computável acima de 250m² até 2.500m² e lotação máxima de 100 a 500 pessoas, número de colaboradores;

b. nR2-2: Industrial;

IV- nR3: incômodas incompatíveis com o uso residencial:

a. nR3-1: Comercial e/ou Serviços, com área construída computável de acima de 2500m² e lotação máxima acima de 500 pessoas;

b. nR3-2: Industrial;

c. nR3-3: Industrial Especial.

V- nR4: compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável: infraestruturas, obras, empreendimentos e serviços de utilidade pública destinados à prestação de serviços de utilidade pública, nos estritos termos e condições autorizados pelo Poder Público, podendo ser instalados em qualquer das macrozonas e zonas, conforme determinação do Poder Público.

§ 1º Os usos classificados como nR1-1 serão passíveis de instalação em vias de classificadas como de hierarquia E4, desde que tenha área de no máximo 50m² (cinquenta metros quadrados).

§ 2º Deverão apresentar Relatório Prévio de Análise de Impacto e Incômodo de Vizinhança (REPAIV) para análise e parecer do Executivo, para instalação dos usos classificados como:

I- nR2-1 instaladas em vias de hierarquia classificadas abaixo de E2;

II- nR3-1 instaladas em vias de hierarquia classificadas abaixo de E1;

III- nR2-2 instaladas em vias de hierarquia classificadas abaixo de E1.

§ 3º Os usos classificados como nR3-2 (não-residenciais de subcategoria industrial) só poderão ser instaladas nas Zonas Predominantemente Industriais e Logística (ZMP-IND), em todas as hierarquias viárias.

§ 4º Os usos classificados como nR3-3, por serem indústrias especiais e com possibilidade de seu funcionamento poder causar prejuízo à saúde, à segurança e bem-estar público e à integridade da flora e fauna regional, são proibidos no Município.

§ 5º Para a classificação dos usos não residenciais, considera-se, mas não se limita aos seguintes tipos de incômodos, conforme estabelecido no artigo 75 desta lei, com ênfase nos seguintes aspectos:

I- poluição sonora: intensidade e frequência do barulho gerado;

II- gases e odores: emissão de gases e odores resultantes de processos;

III- banhos químicos: frequência, necessidade e descarte;

IV- resíduos: tipos de resíduos gerados e quantidade (em kg);

V- consumo de água: volume de água utilizado (em litros).

Art. 55. 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 (REPAIV), conforme TABELA XX anexo desta lei.

Parágrafo único. 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 (REPAIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que esta e outras Leis Complementares os exigir.

Art. 56. Para os usos não-residenciais deverão ser previstas vagas de estacionamento de acordo com a área construída (AC):

- I- área construída de até 200m²:
- II- 01 vaga/ 50m² AC ou fração, no mínimo 01 vaga e
- III- 01 vaga PCD.
- IV- área construída acima de 200m²:
- V- 01 vaga / 50m² AC ou fração,
- VI- 01 vaga / 200m² AC - para Carga / Descarga e
- VII- vaga PCD conforme de determinação da legislação do CONTRAN e demais órgãos pertinentes.
- VIII- nR2 e nR3: de usos relacionados a saúde e/ ou usos com concentração de público deverão também apresentar área de embarque e desembarque, e vaga para ambulância.

Art. 57. Os empreendimentos e instalações de infraestrutura que se enquadrarem nas categorias de uso especial de polos geradores de tráfego, empreendimentos geradores de impacto urbano e empreendimento geradores de impacto ambiental deverão obedecer às disposições específicas estabelecidas para o licenciamento urbanístico e ambiental desses empreendimentos, em especial o Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

Art. 58. 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. 59. As categorias e subcategorias de usos não-residenciais serão classificadas em grupos de atividades, segundo critérios de densidades (populacional e construtiva), critérios de incomodidade, impacto à vizinhaça e capacidade de suporte, e serão regulamentadas por Decreto Municipal conjuntamente com os condicionantes para suas instalações.

Parágrafo único. 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.

CAPÍTULO II – DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 60. A ocupação do solo e a correspondente densidade populacional para os efeitos desta Lei é definida pelo número de Habitantes por hectare (Hb/ha).

§ 1º A densidade populacional em empreendimentos e parcelamentos de solo implantados a partir da promulgação desta Lei está sujeita aos parâmetros definidos no **QUADRO I** anexo.

§ 2º A densidade populacional proposta em empreendimentos e parcelamentos de solo implantados a partir da promulgação desta Lei, ou a qualquer tempo em processos de regularização fundiária, deve ser proporcional à infraestrutura instalada e à sua velocidade de expansão.

§ 3º A densidade construtiva é definida pelos parâmetros quantitativos de ocupação do solo.

§ 4º Com base nos levantamentos do IBGE, atualizados em 2022, a densidade média de moradores por unidade habitacional no Município é de aproximadamente 03 (três) Habitantes por Unidade Habitacional (Hb/UH).

Art. 61. Na Macrozona de Urbanização Consolidada - MZU-CON, 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, para as zonas serão:

I- ZMP- CNT:

a. Unidades Habitacionais/hectare (UH/ha) = 100;

b. Habitantes / hectare (Hb/ha) = 300.

II- ZMP-R01:

a. Unidades Habitacionais/hectare (UH/ha) (Básica/ Máxima) = 80/120;

b. Habitantes / hectare (Hb/ha) (Básica/ Máxima) = 240/ 360.

§ 1º As intervenções e novos projetos devem priorizar a infraestrutura existente e o desenvolvimento sustentável.

§ 2º 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. 62. Na Macrozona de Urbanização em Consolidação - MZU-ECN, as densidades brutas máximas 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 são:

I- ZMP- R2:

a. Unidades Habitacionais/hectare (UH/ha) (Básica/ Máxima) = 60 / 120;

b. Habitantes / hectare (Hb/ha) (Básica/ Máxima) = 180/ 360.

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

Parágrafo único. Incentivar a expansão ordenada e planejada da urbanização, respeitando os limites ambientais e a capacidade de infraestrutura existente.

Art. 63. Na Macrozona de Urbanização com Ênfase em Proteção Ambiental - MZU-PAM, 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 são:

I- ZMP- R03:

a. Unidades Habitacionais/hectare (UH/ha) (Básica/ Máxima) = 16/32;

b. Habitantes / hectare (Hb/ha) (Básica/ Máxima) = 48/ 96.

II- ZMP- R04:

a. Unidades Habitacionais/hectare (UH/ha) (Básica/ Máxima) = 8/ 16;

b. Habitantes / hectare (Hb/ha) (Básica/ Máxima) = 24/ 48.

III- ZMP-AMB;

a. Unidades Habitacionais/hectare (UH/ha) (Básica) = 04;

b. Habitantes / hectare (Hb/ha) (Básica) = 12.

IV- ZMP-RUR: Não se aplica o conceito de densidade populacional, por tratar-se de zona de atividade exclusivamente voltada ao agronegócio;

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

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

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

Art. 63,5. A utilização da densidade, acima da básica até o valor máximo permitido por zona, está diretamente vinculado a c implantação de soluções baseadas na natureza – Sbn, apresentadas para a ocupação e parcelamento do solo nestas zonas, conforme definido no Artigo XX, referente ao Fator de Sustentabilidade.

Art. 64. 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: para novos parcelamentos a densidade a ser considerada é a de Unidades Habitacionais/hectare (UH/ha);

I- densidade básica;

II- densidade máxima.

III- coeficiente de aproveitamento;

a. coeficiente de aproveitamento mínimo - CAmin;

b. coeficiente de aproveitamento básico - CAbas;

c. coeficiente de aproveitamento máximo - CAmáx;

IV- taxa de ocupação - TO;

V- taxa de permeabilidade – TP;

a. permeabilidade direta;

b. permeabilidade indireta.

VI- hierarquia viária;

VII- gabarito de altura - h;

VIII- recuos;

IX- fator de sustentabilidade – FaS.

Art. 65. Fica estabelecido como parâmetro primário de ocupação do solo o coeficiente de aproveitamento básico único igual a 1 (um). O coeficiente de aproveitamento (CA), dividido em:

I- coeficiente de aproveitamento mínimo (CA_{mín}), metragem mínima de edificação no lote, para aplicação do Parcelamento, Edificação e Urbanização Compulsória - PEUC;

II- coeficiente de aproveitamento básico (CA_{bas}), conforme parágrafo anterior;

III- coeficiente de aproveitamento máximo (CA_{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.

Parágrafo único. Para fins de cálculo de coeficiente de aproveitamento (CA), não serão computadas áreas destinadas às garagens no subsolo, desde que de uso acessório, como 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. 66. 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. 67. 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.

Parágrafo único. As taxas de ocupação a serem aplicadas nos lotes e glebas para cada zoneamento encontram-se definidos no **QUADRO I.**

Art. 68. 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. 69. 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 2,00m (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.

§ 4º Os recuos laterais e de fundo mínimos para o caso da existência de aberturas na edificação para estes limites é de 3,50m, conforme indicados no **QUADRO I**.

§ 5º , Nas zonas ZMP-CNT, onde a largura da via for menor que 9,00m (nove metros), os recuos frontais mínimos deverão ser de 7,00m (sete metros), onde 2,00m (dois metros) deverá constar como doação para alargamento e adequação da infraestrutura viária, conforme indicados no **QUADRO I**.

Art. 70. A ocupação do recuo frontal será permitida em terrenos em declive ou aclave, desde que, a partir da metade do seu perfil longitudinal (referente ao recuo frontal obrigatório) existir um desnível igual ou superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), em relação ao nível do meio fio, 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.

§ 1º 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.

§ 2º As ocupações dos recuos frontais de que se trata no caput deste artigo somente serão permitidos, conforme definidos, nas Zonas ZMP-R01 e ZMP-CNT.

Art. 71. Fator de Sustentabilidade (FaS) corresponde a um conjunto de diretrizes e critérios que visa qualificar ambientalmente as áreas e edificações. Ele é expresso por um índice que mede a eficácia ambiental dos empreendimentos, avaliando sua conformidade com práticas sustentáveis e seu impacto ambiental.

§ 1º A aplicação das diretrizes e dispositivos do FaS propicia benefícios aos empreendimentos e edificações em relação aos parâmetros de densidade - Unidades Habitacionais por Hectare (UH/ha).

§ 2º Para o cálculo do benefício mencionado no parágrafo anterior, será considerada a presença de um conjunto de características e parâmetros que qualificam os empreendimentos, refletindo a eficácia ambiental e aderência aos objetivos estratégicos para o desenvolvimento sustentável do município.

§ 3º Em zonas R2 e R4, novos parcelamentos devem garantir plena autonomia em relação a abastecimento de água, tratamento de esgoto, abastecimento energético e ligação ao sistema viário público. Esta condição corresponde a densidade básica.

§ 4º Para alcançar a densidade máxima (UH/he), a aplicação do Fator de Sustentabilidade será realizada através dos seguintes critérios e ponderações:

I- critérios urbanísticos:

- a. Eficiência no Uso da Água: 25%
- b. Cobertura Vegetal e Permeabilidade do Solo: 18%
- c. Gestão Sanitária (Esgoto e Resíduos): 14%
- d. Mobilidade e Transporte: 14%
- e. Inovações e Processos (Materiais, Técnicas e Recursos): 5%

f. Espaços Sustentáveis e Uso Público: 8%

g. Energia e Atmosfera: 8%

II- Equidade e Interesse Social: 8%

III- Critérios Edilícios:

a. Eficiência no Uso da Água: 10%

b. Cobertura Vegetal e Permeabilidade do Solo: 15%

c. Gestão Sanitária (Esgoto e Resíduos): 14%

d. Mobilidade e Transporte: 18%

e. Inovações e Processos (Materiais, Técnicas e Recursos): 12%

f. Espaços Sustentáveis e Uso Público: 8%

g. Energia e Atmosfera: 12%

h. Equidade e Interesse Social: 11%

§ 5º 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.

§ 6º A avaliação do FaS será qualitativa e proporcional. A elevação da densidade será determinada da seguinte forma:

I- FaS: pontuação percentual obtida no Fator de Sustentabilidade;

II- densidade permitida: valor máximo de densidade permitido com a aplicação do Fator de Sustentabilidade;

III- densidade mínima: aplicada independentemente do FaS;

IV- densidade máxima: valor máximo de densidade conforme estabelecido no QUADRO I;

V- o cálculo será realizado da seguinte forma:

$$Dens. permitida = Dens. máx + \left(\frac{FaS}{(100)} x (Dens. máx. - Dens. mín.) \right)$$

§ 7º A implementação do Fator de Sustentabilidade será regulamentada por lei específica, que definirá os critérios para aplicação, fiscalização e benefícios concedidos.

Art. 72. As características, os parâmetros e instrumentos que compõem a Fator de Sustentabilidade incluem, mas não se limitam a:

I- Eficiência do uso da água:

- a. Sistema de drenagem das águas pluviais superficial e profunda;
- b. Captação e adução de águas;
- c. Armazenamento, tratamento e reuso de água;
- d. Monitoramento e gestão do consumo de água;
- e. Paisagismo de baixo consumo hídrico;
- f. Afloramento de nascentes;
- g. Proteção de nascentes e corpos d'água;
- h. Recuperação e uso de águas cinzas.

II- Cobertura vegetal e Permeabilidade:

- a. Recomposição da cobertura vegetal;
- b. Infraestrutura verde;
- c. Criação de corredores ecológicos;
- d. Proteção de áreas de preservação permanente (APPs)
- e. Implementação de telhados verdes;

- f. Paredes verdes;
- g. Paisagismo com plantas nativas;
- h. Aumento da permeabilidade do solo em áreas urbanas;
- i. Criação de zonas de amortecimento ambiental;
- j. Integração de espaços verdes com áreas de lazer.

III- Sanitária (esgoto e resíduos):

- a. Tratamento de esgoto natural ou ligação com a rede;
- b. Programas de reciclagem e compostagem;
- c. Reuso de resíduos sólidos e reciclagem;
- d. Reuso de resíduos orgânicos;
- e. Implementação de sistemas de biogás a partir de resíduos orgânicos;
- f. Gestão eficiente de resíduos de construção e demolição.

IV- Mobilidade (localização e transporte):

- a. Conexão e acessibilidade ao sistema de mobilidade;
- b. Incentivo ao transporte coletivo;
- c. Programas de incentivo à mobilidade ativa;
- d. Vagas;
- e. Incentivo ao uso de transporte público;
- f. Planejamento de ruas com acessibilidade universal.

V- Inovações e Processos (Materiais, Técnicas e Recursos):

- a. Tecnologias de construção de baixo impacto;

- b. Materiais locais;
- c. Indústria de baixo impacto;
- d. Soluções baseadas na natureza;
- e. Materiais de origem sustentável/ certificados;
- f. Eficiência no uso de materiais/ minimização do desperdício;
- g. Mão de obra local;
- h. Redução da pegada de Carbono.

VI- Espaços sustentáveis e Uso público:

- a. Uso público das áreas privadas comuns;
- b. Arborização de vias e espaços públicos;
- c. Programas de incentivo à mobilidade ativa;
- d. Criação de espaços verdes para lazer e recreação;
- e. Espaços multifuncionais;
- f. Desenvolvimento de espaços comunitários;
- g. Acesso público a trilhas ecológicas e áreas de preservação.

VII- Energia e atmosfera:

- a. Cogeração de energia;
- b. Eficiência energética;
- c. Energia solar, fotovoltaica e outras fontes alternativas de energia;
- d. Iluminação eficiente;
- e. Ventilação natural e técnicas de resfriamento passivo;

- f. Sistema de energia geotérmica;
- g. Sistemas inteligentes de gestão de energia;
- h. Redução das emissões de gases de efeito estufa.

VIII- Equidade e Interesse Social:

- a. Unidades Habitacionais de Interesse Social;
- b. Integração de diversas faixas de renda;
- c. Diversidade de tipologias habitacionais.

Art. 73. 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.

TÍTULO IV – DOS INCOMODOS E IMPACTOS DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I - DOS INCÔMODOS E IMPACTOS

Art. 74. 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 Empreendimentos Geradores de Impacto.

Art. 75. Os padrões e níveis aceitáveis de incomodidades e impacto são classificados, conforme **TABELA XX**, 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- vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível;
- III- 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;
- IV- poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação prejudiciais ao meio ambiente e à saúde humana;
- V- poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da água na rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;
- VI- geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- VII- impacto urbanístico: em relação à sobrecarga da infra e superestrutura instalada e planejada para os serviços públicos ou alteração da paisagem urbana;
- 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, conforme especificidades locais, de determinados usos e grandes equipamentos de infraestrutura geradores de ruído.

§ 2º As diretrizes, critérios e normas para emissão de ruídos urbanos estão descritas e regulamentadas Lei Complementar 2.527 de 03 de agosto de 2022 - “Dispõe sobre a proteção contra a poluição sonora.”

Art. 76. 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. 77. 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.

CAPÍTULO II - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 78. 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 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. 79. 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. 80. 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 n° 613/23 - Plano Diretor Estratégico.

Art. 81. 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. 82. O EIV deverá ser regulamentado em legislação específica.

TÍTULO V - DO LICENCIAMENTO, DA FISCALIZAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 9583. O parcelamento, ocupação e uso do solo estão sujeitos aos procedimentos estabelecidos nesta lei, em leis específicas e nas disposições regulamentares pertinentes.

Art. 9684. 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. 9785. As edificações serão consideradas em situação regular nas hipóteses previstas pela legislação edilícia.

Art. 9886. 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. 9987. 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. 10088. 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 Parágrafo único. 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~~89. 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~~90. 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. 10391. 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. 10492. 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. 0593. 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. 10694. 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. 10795. Nenhuma reforma ou ampliação de edifício com ocupação em desacordo poderá agravar desconformidade existente.

Art. 10896. Nenhum edifício com uso em desacordo poderá ter sua construção ampliada.

Art. 10997. 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.

§ 1º 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.

§ 2º 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 pelo setor responsável pelo Planejamento Urbano.

Art. 11098. 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~~99. 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 Parágrafo único. O não cumprimento desta determinação acarretará sanções que deverão ser previstas em legislação complementar.

Art. ~~112~~100. No caso de em qualquer hipótese os lotes serem interceptados por linha divisória entre duas ou mais zonas, seriam aplicados os critérios ~~q~~a 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 ~~ZEPAZMP-AMB~~, 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~~101. Nos terrenos que façam divisas com mais de 1(~~um~~hum) logradouro público, considerar ~~se-ásê-a~~ como frente do lote, apenas a testada que corresponder ao acesso principal do imóvel, conforme consta no Registro de Imóveis.

Art. ~~114~~102. 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 municipal complementar específica de regularização fundiária.

~~Art. 117.~~**Art. 103.** Os parcelamentos de solo 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- o controle de acesso não pode restringir o direito de ir e vir das pessoas, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;
- II- o controle de acesso deverá ser montado fora da via pública, dentro do loteamento, de modo a não obstruir o trânsito nas vias públicas adjacentes;
- III- a implementação do controle de acesso será autorizada pelo Poder Público Municipal por meio de um Ato Administrativo, conforme disposto no § 8º do art. 2º da Lei 6.766/79, adicionado pela Lei 13.465/2017;
- IV- as áreas institucionais e demais áreas públicas devem estar localizadas fora dos muros;
- V- com a implementação do controle de acesso, fica sob responsabilidade dos proprietários a limpeza, coleta de lixo, implantação e manutenção do cercamento e controle de acesso, segurança, manutenção do sistema viário, manutenção da arborização e manutenção do sistema de drenagem.

Parágrafo único. Os loteamentos já aprovados e regulares são passíveis de instituírem o acesso controlado, devendo ser atendidas as mesmas condições estabelecidas no caput deste artigo e incisos I a V.

Art. 104. 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.~~ **Art. 105.** 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. 106. A Prefeitura terá o prazo de ~~180 (cento e oitenta)~~ 240 duzentos 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.

Art. 107. A Prefeitura terá o prazo de 1 (hum) ano, a contar da promulgação deste decreto, para contratar a 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. XX. Revogasse o Decreto XXXX/24 que define as Áreas de.

PRELIMINAR