

**PREFEITURA DE CAMPO LIMPO PAULISTA**

**REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO,  
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**PROPOSTA DE MINUTA**

**23/10/2024**

# 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.

**Parágrafo único.** 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. 2º** Considerando as diretrizes do Plano Diretor Estratégico do Município de Campo Limpo Paulista que define Campo Limpo Paulista 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- o uso do solo, a ocupação e o parcelamento devem, em todas as etapas, considerar o cumprimento das normas do Fator de Sustentabilidade, como forma de garantir o

desenvolvimento sustentável, a preservação ambiental e a melhoria da qualidade de vida.

- V- 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;
- VI- 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;
- VII- a valorização da centralidade e das subcentralidades presentes na estruturação urbana do Município;
- VIII- o incentivo a criação e utilização dos espaços de uso público e coletivo;
- IX- 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;
- X- 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;
- XI- 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;
- XII- 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;
- XIII- 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;

- XIV- a definição do ordenamento territorial e do uso do solo no sentido de promover a expansão da oferta de moradias, emprego e demais serviços urbanos;
- XV- 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;
- XVI- 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;
- XVII- o incentivo à utilização de sistemas digitais e automatizados de coleta, sistematização e disponibilização de dados;
- XVIII- o incentivo à utilização de sistemas participativos de Governança;
- XIX- o incentivo à obtenção dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável definidos pela Organização das Nações Unidas;
- XX- o incentivo à utilização de Soluções Baseadas na Natureza, Infraestrutura Verde e às construções sustentáveis e de baixo impacto ambiental;
- XXI- 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;
- XXII- o incentivo à integração dos diversos modo de transporte, em especial os não motorizados e de baixo impacto;
- XXIII- a aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;
- XXIV- 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;

- XXV- a viabilização da instalação de equipamentos sociais em locais com carência de serviços públicos, em especial saúde, educação, cultura e segurança;
- XXVI- introduzir a zona rural valorizando as atividades agrícolas compatíveis com as características do município.

**Art. 3º** 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- a densidade populacional;
- II- a densidade construtiva,
- III- o tipo de uso;
- IV- a permeabilidade do solo;
- V- o impacto ambiental;
- VI- a incomodidade;
- VII- a fruição pública, permeabilidade visual e integração edifício e a cidade.
- VIII- o dimensionamento da parcela, gleba ou lote;
- IX- fração ideal;
- X- a capacidade de suporte da infraestrutura instalada;
- XI- a capacidade de suporte do sistema viário,

### **Seção I – DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 4º** 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;
- II- acesso: é a interligação para veículos e pedestres entre logradouro público e propriedade privada;
- III- alinhamento: é a linha divisória entre o lote ou gleba, de propriedade particular ou pública, e o logradouro público;
- IV- anexação: junção de lotes/glebas menores para constituir uma unidade maior;
- V- área construída: soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos de uma edificação;
- VI- área impermeabilizada: é a superfície do lote coberta por material de qualquer natureza que impeça a absorção natural da água pelo solo;
- VII- área institucional: parcelas de terras resultantes de parcelamento de solo doadas à municipalidade, destinadas à implantação de equipamentos comunitários;
- VIII- área ocupada: área da projeção em plano horizontal da área construída situada acima do nível do solo;
- 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;
- 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- capacidade de suporte da infraestrutura: capacidade máxima que as infraestruturas urbanas de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, drenagem, mobilidade e

outros serviços essenciais podem suportar, considerando a população e o adensamento construtivo;

- XIII- 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;
- XIV- 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;
- XV- coeficiente de aproveitamento mínimo (CA<sub>mín</sub>): metragem mínima de área edificável em relação à área total do lote;
- XVI- coeficiente de aproveitamento básico (CA<sub>bas</sub>): metragem de área edificável permitida em relação à área total do lote, que pode ser utilizada sem necessidade de contrapartidas urbanísticas;
- XVII- coeficiente de aproveitamento máximo (CA<sub>máx</sub>): metragem máxima de área edificável em relação à área total do lote, a ser permitida com a utilização de contrapartidas urbanísticas previstas nesta Lei e em demais legislações pertinentes.
- XVIII- condomínio: empreendimento composto por unidades autônomas, sejam edificações ou lotes, com áreas de uso exclusivo e áreas comuns, destinadas a fins residenciais, comerciais, industriais ou institucionais, conforme a Lei Federal nº 4.591/1964 e acrescida pela Lei Federal nº 13.465/2017;
- XIX- condomínio edilício: são edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos (horizontal ou vertical), composto por unidades autônomas e 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

- XX- 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.
- XXI- 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;
- XXII- desdobro: é o parcelamento de lotes resultantes de loteamento ou desmembramento aprovado, para formação de novos lotes;
- XXIII- 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;
- XXIV- 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;
- XXV- edificação compulsória: é o direito do poder público de exigir do proprietário de lote urbano não utilizado ou subutilizado, que promova seu adequado aproveitamento;
- XXVI- eixo da via: é a linha que passa equidistante aos alinhamentos frontais dos terrenos;
- XXVII- equipamentos comunitários: instalações e espaços destinados às atividades de saúde, educação, cultura, lazer, esportes, recreação, promoção e assistência social e similares;
- XXVIII- equipamentos urbanos: instalações de: infraestrutura, telefonia, transportes e outros de interesse público;
- XXIX- faixa de domínio: área de terreno reservada para a construção, ampliação e operação de uma via de circulação;
- XXX- 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;

- XXXI- fator de sustentabilidade, é o índice que exprime a relação entre a implantação de Soluções Baseadas na Natureza e medidas mitigatórias e compensatórias em termos ambientais, este é composto por um conjunto de instrumentos, diretrizes e ações que visam qualificar empreendimentos, áreas e edificações, diminuir seu impacto ambiental;
- XXXII- 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;
- XXXIII- frente de lote: é a divisa lindeira à via oficial;
- XXXIV- 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 em esquina ou não, o fundo do lote é a divisa oposta à frente do lote, lindeira ao viário;
- XXXV- gabarito: é a altura previamente fixada da edificação, medida entre o nível do ponto médio da frente do lote e o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da mesma;
- XXXVI- gleba: é a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento urbano regular;
- XXXVII- índices urbanísticos: parâmetros técnicos que regulam o uso e a ocupação do solo urbano, estes índices estabelecem as dimensões, características e limitações das edificações e espaços urbanos, determinando os limites para a ocupação dos terrenos. Os índices urbanísticos são descritos no **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar;
- XXXVIII- infraestrutura: instalações destinadas ao abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, águas pluviais, iluminação pública, telefonia, pavimentação, arborização de vias e tratamento paisagístico;
- XXXIX- infraestrutura verde: conjunto planejado de sistemas naturais e construídos, como vegetação, zonas úmidas, parques e espaços abertos, que oferecem serviços

essenciais como purificação do ar e da água, controle de temperatura e enchentes, com benefícios para a população e a biodiversidade local;

- XL- 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;
- XLII- 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;
- XLIII- 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;
- XLIV- lote mínimo: é a menor área permitida para parcelamento urbano, desmembramento ou desdobro;
- XLV- lote máximo: é a maior área permitida para parcelamento urbano, desmembramento ou desdobro;
- XLVI- 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;
- XLVII- mobilidade ativa: o deslocamento realizado por meios de transporte não motorizados, como caminhada, bicicleta, patinetes e outros, devendo ser incentivada por meio da infraestrutura adequada, como calçadas acessíveis, ciclovias e espaços públicos de convivência;
- XLVIII- 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;

- XLVIII- 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;
- XLIX- 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;
- L- permeabilidade visual: permite a interação entre diferentes áreas, facilitando a visão através de barreiras como janelas, grades ou cercas, criando um ambiente mais aberto e seguro que conecta visualmente espaços públicos e privados;
- LI- 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;
- LII- quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, podendo ter como limites as divisas deste mesmo loteamento;
- LIII- recuo: é a menor distância, medida em projeção horizontal, entre a divisa do lote e o limite externo da área ocupada;
- LIV- referência de nível (RN): altitude oficial, adotada pelo município, em relação ao nível do mar;
- LV- remembramento: o mesmo que anexação;
- LVI- sistema de lazer: área proveniente de parcelamento de solo, destinada à implantação de equipamentos de lazer e similares;
- LVII- 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;
- LVIII- subsolo: é o pavimento ou os pavimentos de uma edificação situada abaixo do pavimento térreo;

- LIX- taxa de ocupação: é a relação entre a projeção horizontal da área edificada e a área do lote, expressa em percentual de área ocupada;
- LX- 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;
- LXI- 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;
- LXII- uso acessório: é a atividade dependente ou complementar à edificação principal;
- LXIII- 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;
- LXIV- uso de edifício ou terreno: é a atividade predominante exercida no edifício, no terreno, ou em parte deles;
- LXV- uso misto: é a utilização do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria de uso;
- LXVI- uso permitido: é aquele cuja instalação é incentivada e para o qual são estabelecidos e dimensionados os equipamentos, urbanos e comunitários;
- LXVII- via de circulação: superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista de rolamento, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central.
- LXVIII- via pública: é a via de circulação, de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;
- LXIX- via particular: é a via de circulação de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público;
- LXX- 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. 5º** Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial e cumprimento das diretrizes previstas na Lei Complementar nº 613, de 04 de julho de 2023 – PDE se estabelece o zoneamento do território do Município, que fica dividido em Macrozonas (MZU), Zonas (Z) e Áreas de Interesse Estratégicos (AIE), caracterizadas pelo conjunto de regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo que as definem.

**§ 1º** 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;
- V- nas ausências dos anteriores de limites de loteamentos ou lotes consolidados;
- VI- outros que permitam a clara compreensão dos limites indicados.

**§2º** Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo serão definidos nos Títulos II e III, desta lei e em legislações complementares específicas.

**Art. 6º** 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. 7º** As Macrozonas são áreas definidas 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**, parte integrante desta Lei Complementar.

**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. 8º.** 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. 9º.** 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. 10º.** 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. 11.** 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 topográficos, 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.

§ 1º As Zonas ficam estabelecidas em duas categorias: Zonas de Uso Específico e Zonas de Uso Especial.

§ 2º As Zonas estão grafadas no **MAPA 2** e **QUADRO I**, partes integrantes desta Lei Complementar.

**Art. 12.** 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 urbanísticas definidos nesta Lei Complementar.

**Art. 13.** 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.

§ 1º Os programas e projetos de intervenção em ZEIS 1 a 4 deverão ser objeto de regulamentação no Plano Municipal de Habitação e em legislação complementar específica respeitados os limites do artigo 14.

§2º Os parâmetros de uso do solo e os coeficientes de aproveitamento das ZETA serão definidas em lei complementar, respeitados os limites do artigo 15.

**Art. 14.** As Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, são porções do território, conforme delimitado no **MAPA 3**, parte integrante desta Lei Complementar, 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, de acordo com o que segue:

- I- ZEIS 1 - áreas públicas ou particulares que apresentem risco e estejam sob proteção ambiental por legislação específica ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, devendo o Poder Público promover ações de mitigação da situação através de remoções e/ou provisão de moradia e infraestrutura adequadas no próprio local;
- II- ZEIS 2 - áreas de parcelamentos 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 edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados em áreas dotadas de infraestrutura adequada, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social (HIS) e mercado popular (HMP);
- 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.

**Art. 15.** 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, bem como à 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, observando-se as seguintes disposições:

- I- na transição escalonada entre macrozonas, o eixo da faixa de transição coincidirá com o limite delas;
- II- nos limites do Município, a faixa será demarcada a partir das divisas municipais.

§ 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. 16.** As Áreas de Interesse Estratégico são porções do território da cidade destinadas à transformação, recuperação, reestruturação e melhoria ambiental com efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento às necessidades sociais, na efetivação de direitos sociais e na promoção do desenvolvimento econômico do município, conforme determinadas no **MAPA 4**, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 1º As Áreas de Interesse Estratégico são definidas conforme interesse Público e tem os seguintes objetivos:

- I- promover transformações estruturais no ordenamento e na estruturação urbana;
- II- promover um melhor aproveitamento da terra e conseqüente elevação das densidades construtivas e demográficas;
- III- promover a implantação de atividades econômicas com ênfase na criação de empregos e renda e;
- IV- promover o atendimento às necessidades de habitação e de equipamentos sociais para a população.

§ 2º São porções do território passíveis de serem qualificados como Áreas de Interesse Estratégico aquelas que se caracterizam 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 compatíveis com processos de remodelagem e reestruturação urbana, econômica, social e ambiental;
- VIII- áreas de risco conforme definição legal pertinente;
- IX- áreas que demandem ou sejam adequadas a melhorias no âmbito da acessibilidade e da mobilidade.
- X- Áreas qualificadas de acordo com os objetivos da Rede Hídrica e Ambiental, incluindo os parques propostos e seus entornos.

**Art. 17.** 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.

IV- Econômica, com ênfase na implantação de atividades e empreendimentos, preferencialmente de uso misto, ambientalmente equilibrados e que sejam geradores de emprego, renda e oportunidades de desenvolvimento econômico.

**Art. 18.** Os Projetos para Área de Interesse Estratégico (PrAIE) deverão ser analisados pelo Executivo Municipal e geridos com a participação da sociedade civil:

- I- Qualquer proposta de intervenção nas Áreas de Interesse Estratégico requer a participação ativa da comunidade e deve ser submetida à apreciação do executivo municipal;
- II- poderão ser apresentados diretamente pelo executivo municipal através de chamamentos públicos ou pela iniciativa privada, empresas e munícipes.
- III- serão analisados pelo executivo municipal com a coordenação do Núcleo de Urbanismo, ouvido o Conselho da Cidade, com ênfase na análise da aderência do projeto às diretrizes.
- IV- A análise dos Projetos para Áreas de Intervenção Estratégica (PrAIE) será realizada pelo Executivo Municipal e incluirá mecanismos de controle social através de consulta aos Conselhos da Cidade e Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente no que couber.
- V- Será expedido o Certificado de Interesse Estratégico, assinado pelo Chefe do Executivo, ao final do processo constando a aprovação do projeto.

§ 1º Os Projetos de Interesse Estratégico poderão ser elaborados utilizando-se de quaisquer instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor Estratégico além de outros dele decorrentes.

§ 2º No mínimo 10% (dez por cento) dos recursos arrecadados com a implantação de um Projeto de Interesse Estratégico em Área de Interesse Estratégico deverão ser destinados

ao Fundo Municipal de habitação para serem aplicados em Habitação de Interesse Social, incluindo infraestrutura e equipamentos sociais para atender à população.

§ 3º. Os projetos propostos em áreas, glebas ou lotes que optarem por não utilizar os benefícios oferecidos nas Áreas de Interesse Estratégico (AIE) deverão obedecer ao disposto nesta Lei para a Zona de Uso onde está inserido.

§ 4º. Nas Áreas de Interesse Estratégico (AIE), deverão prevalecer todas e quaisquer legislações municipais, estaduais e federais, relacionadas à proteção ambiental, com ênfase para Áreas de Preservação Permanente (APP), adotando-se sempre a norma mais restritiva.

**Art.19.** Para a aprovação das Propostas de Projetos nas Áreas de Interesse Estratégico devem ser apresentados os estudos técnicos que promovam o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas ou com potencial de transformação:

I- As propostas deverão ser apresentadas para análise contendo no mínimo:

- a. Qualificação Documental;
- b. Qualificação Conceitual;
- c. Representação gráfica do projeto;
- d. Plano estratégico de implementação do projeto.

II- Após a análise dos documentos apresentados, e considerando sua aderência à política dos objetivos estratégicos do Plano Diretor pelo Núcleo de Urbanismo, o processo seguirá o seguinte rito:

- a. O Núcleo de Urbanismo deverá emitir parecer circunstanciado sobre o projeto proposto, elaborado sob a coordenação do setor de planejamento urbano da prefeitura, ouvidos o Núcleo de Gestão Democrática Participativa e o Núcleo Econômico, Social e Ambiental;
- b. O Núcleo de Urbanismo deverá encaminhar parecer para o Conselho da Cidade;

- III- O Conselho da Cidade – CONCIDADE, deverá analisar e se posicionar quanto ao parecer elaborado pelo Núcleo de Urbanismo, conforme indicado no parágrafo anterior.
- a. para definição de seu posicionamento deverá realizar no mínimo uma reunião aberta extraordinária, de pauta única, com características de audiência pública, convocada nos termos legais;
- IV- Após a apreciação pública, caberá ao executivo municipal a emissão do Certificado de Interesse Estratégico do projeto analisado:
- a. O Certificado deverá conter em seu corpo os elementos descritivos do projeto conforme segue;
- i. Nome e área;
  - ii. Uso pretendido;
  - iii. Medidas mitigadoras de impacto;
  - iv. Ganhos e vantagens oferecidos a sociedade e cidade.

§ 1º O Certificado de Interesse Estratégico deverá ser apresentada nos processos de aprovação do projeto nos órgãos competentes municipais, estaduais e federais.

§ 2º A Certificado de Interesse Estratégico não elimina a necessidade de aprovação do projeto nos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, sendo documento necessário para análise referente ao uso do solo.

§ 3º Na hipótese de alteração de elementos e parâmetros constantes no Certificado de Interesse Estratégico, o mesmo perderá sua validade.

§ 4º Os critérios mínimos de análise deverão manter relação de estrita coerência com as diretrizes das Áreas de Interesse Estratégico e do Plano Diretor Estratégico.

§ 5º Os parâmetros, normas e procedimentos para processamento de projetos de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo nas Áreas de Interesse Estratégico deverão ser regulamentado por Decreto Municipal, considerando as diretrizes previstas no presente artigo.

**Art. 20.** 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;
- 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;
- III- as áreas de terras, glebas e lotes que possuem divisa com o Rio Jundiá 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 Não serão aceitas anexações ampliando as áreas de terras e/ou glebas pertencentes aos Eixos de Interesse Estratégico, descritos nos Incisos I, II, III e IV do presente artigo, posteriores à aprovação da Lei Complementar nº 613, de 04 de julho de 2023 - Plano Diretor Estratégico.

§ 3º As faixas *non aedificandi* incidentes em áreas, glebas ou lotes que compõem Áreas de Interesse Estratégico deverão ser respeitadas de acordo com as legislações pertinentes incidentes.

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

**Art. 21.** São consideradas Áreas de Interesse Estratégico dos Eixos Urbanos, as áreas de terras, glebas e lotes que tenham comprovadas as divisas com os eixos urbanos, definidos anteriormente à aprovação da Lei Complementar nº 613, de 04 de julho de 2023 - Plano Diretor Estratégico, nos seguintes trechos:

- I- Avenida Adherbal da Costa Moreira;
- II- Avenida dos Emancipadores;
- III- Avenida 9 de Julho;
- IV- Estrada da Figueira Branca, até a estrada dos Ipês;

- V- Estrada dos Ipês;
- VI- Avenida da Integração;
- VII- Avenida Mitiharu Tanaka.

§ 1º Nos eixos urbanos indicados nos incisos de I a VI, as intervenções, de tipologia de uso não-residencial, nos lotes deverão se limitar à uma faixa de 50m (cinquenta metros) de largura a partir da divisa com a via.

§ 2º Nos eixos urbanos indicados nos incisos de I a VI, as intervenções, de tipologia de uso não-residencial, nas áreas de terras e /ou glebas deverão se limitar à uma faixa de 100m (cem metros) de largura a partir da divisa com a via.

§ 3º No eixo urbano do inciso VII (Avenida Mitiharu Tanaka), as intervenções, de tipologia de uso não-residencial, deverão ser limitadas à faixa de 25m (vinte e cinco metros) a partir da divisa com a via.

§ 4º Será permitido o uso na totalidade das áreas de terras, glebas e lotes, nas intervenções de tipologias residenciais, que ultrapassem a faixa de intervenção definidas nos parágrafos anteriores.

§ 5º Não serão aceitas anexações ampliando as áreas de terras e/ou glebas pertencentes aos Áreas de Interesse Estratégico dos Eixos Urbanos, definidos no caput deste artigo, posteriores à aprovação da Lei Complementar nº 613, de 04 de julho de 2023 - Plano Diretor Estratégico.

**Art. 22.** O Executivo poderá propor novas Áreas de Interesse Estratégico (AIE) por legislação complementar, respeitados os limites definidos no Plano Diretor Estratégico e nesta lei.

**Parágrafo único.** As Áreas de Interesse Estratégico (AIE) serão regulamentadas por decretos específicos.

### **Seção III- DO SISTEMA VIÁRIO**

**Art. 23.** 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- viabilizar o acesso de veículos 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 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, segurança, entre outros.

**Art. 24.** 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;

c. outras interligações intermunicipais e regionais.

II- vias municipais (E) que se classificam em:

- a. vias principais ou arteriais (E1): que têm a função de coletar e distribuir o fluxo de tráfego oriundo das vias de distribuição;
- b. via arterial turística (E1-T), que têm a função de possibilitar o acesso a áreas de grande interesse turístico e ou cultural, constituindo-se em si mesmas uma atração;
- c. via coletora e de distribuição (E2), são aquelas coligadas ao eixo principal de conexão, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;
- d. via secundária (E3): são aquelas que estabelecem ligação entre vias de distribuição e as vias locais;
- e. via local (E4), que são as vias de uso local são as vias de acesso aos lotes, com trânsito local;
- f. via sem saída (E5), que são vias de uso local que não possuem fluxo contínuo, dispendo de balão de retorno (“cul-de-sac”);
- g. vielas (E6), que são 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;
- h. via ciclável (EB), que são as ciclo rotas, ciclo vias e ciclofaixas, vias destinadas preferencialmente à circulação de ciclos, delimitada por sinalização específica;
- i. via compartilhada (EC) ou ruas completas, que são as vias onde a convivência no trânsito é harmoniosa entre veículos motorizados, ciclos e outros veículos de mobilidade ativa e pedestres, que tem a prioridade;

- j. via de pedestres (EP) ou calçada, que são vias de uso destinado exclusivamente a pedestres, admitindo o trânsito de veículos leves apenas emergencial ou de abastecimento local em horários definidos pela autoridade municipal de trânsito.
- k. via de centralidade (EN), que são as vias integrantes da Zona de Centralidade.

**Art. 25.** 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 vias com capacidade para o sistema de transporte coletivo público 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, exigir a construção de canteiros centrais, pistas cicláveis, sinalização de segurança e outros elementos urbanísticos pertinentes.

§ 3º A classificação do sistema viário mencionadas neste artigo, listados na **TABELA XX**, parte integrante desta Lei Complementar, deverão ser atualizadas a cada dois anos e deverá integrar o Sistema de Informação e Monitoramento Municipal.

## **TÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO**

### **CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 26.** 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 As 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: 250m<sup>2</sup> com testada mínima de 7,5m lineares;
- II- parcela máxima ou lote: 20.000m<sup>2</sup> 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: 150m<sup>2</sup>, com testada mínima de 7,5m lineares;
  - b. Habitação de Mercado Popular - HMP: 180m<sup>2</sup>, com testada mínima de 7,5m lineares.

§ 3º Deverá 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%;
- II- áreas verdes – 10%;
- III- sistema de lazer - 5%;
- IV- áreas institucionais – 5%.

§ 4º Respeitar as faixas *non aedificandi* incidentes na área, 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 parcelamento do solo em qualquer uma das modalidades - loteamento, loteamento com acesso controlado, desmembramento, desdobro, anexação, remembramento, vila, condomínio ou outros - deverá resultar em áreas que atendam aos seguintes requisitos:

- I- apresentar áreas de parcelas resultantes que se situem entre a mínima e a máxima, conforme indicado no **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar, salvo quando sobre o parcelamento incidir normativo específico.
- II- apresentar forma e dimensões que satisfaçam às exigências dos índices urbanísticos adotados nesta Lei Complementar, permitindo edificações com dimensões e áreas adequadas ao uso a que se destinarem.
- III- apresentar terrenos com declividade:
  - a. superior a 1% (um por cento) e/ou
  - b. inferior a 30% (trinta por cento);
- IV- apresentar áreas de preservação permanente e áreas verdes com acesso ao longo dos seus limites garantido através do sistema viário público, com no mínimo 10m (dez metros) de largura, garantindo o acesso público e universal.

**Art. 27.** É vedado o parcelamento do solo:

- I- em terrenos com declividade inferior a 1% (um por cento) e igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- II- em áreas de preservação permanente, particularmente margens de cursos d'água e aglomerados de vegetação natural densa de espécies arbóreas de topos e ciliares;
- III- em terrenos onde as condições geológicas impossibilitem a edificação;
- IV- em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e o escoamento das águas;
- V- em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

§ 1º Propostas de parcelamento do solo em áreas que se enquadrem nas condições descritas nos incisos IV e V, poderão apresentar para análise, Laudo Geológico-Geotécnico acompanhado de estudos elaborados por profissionais de notória especialidade, que indiquem as ações mitigadoras previstas e que 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. 28.** As áreas institucionais, verdes, e sistema de lazer, quando obrigatórias, terão a sua localização definida pela Prefeitura, por meio do setor responsável pelo Planejamento Urbano, mediante parecer favorável do Núcleo de Urbanismo, e deverão atender às seguintes características:

- I- estar situadas junto a uma via oficial de circulação de veículos, com largura mínima de 10m (dez metros) garantindo o acesso universal, sendo vedada sua localização em ruas sem saída;
- II- possuir área mínima de 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e frente mínima de 40,00m (quarenta metros);

§ 1º As áreas institucionais poderão ser doadas em outra região do município que apresente carência de terrenos para esse fim, sendo a localização determinada em certidão de diretriz específica.

- I- A doação das áreas mencionadas no caput desse parágrafo poderá ser efetuada em outro imóvel urbano, devendo-se observar a proporcionalidade dos seus correspondentes valores imobiliários comerciais totais, sendo essa valoração atestada através de laudos técnicos elaborados por peritos com notória especialidade.

§ 2º Das áreas verdes totais exigidas, 15% (quinze por cento) deverá se localizar em área cuja composição topográfica apresente declividade inferior ou igual a 25% (vinte e cinco por cento);

§ 3º Das áreas totais destinadas ao sistema de lazer exigidas 50% (cinquenta por cento) deverá se localizar em área cuja composição topográfica apresente declividade inferior ou igual a 20% (vinte por cento)

**Art. 29.** O sistema viário proposto deverá assegurar a plena mobilidade e deverão ser atendidos no mínimo os seguintes princípios e normas:

- 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:
  - a. atender ao Plano Municipal de Mobilidade no que couber;
  - b. propiciar condições adequadas de acessibilidade;
  - c. ter no mínimo 30% (trinta por cento) de sua superfície formada por elementos permeáveis;
  - d. ter arborização implantada, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas definidos nas normas municipais.

**Art. 30.** 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 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:
- a. a área total das bacias e sub-bacias de contribuição, mesmo que ultrapasse os limites do empreendimento;
  - b. cheia correspondente a um período de retorno mínimo de 50 (cinquenta) anos;
  - c. 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;
  - d. 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, será aceita a implantação de sistemas autônomos e independentes das redes públicas existentes ou sua expansão, desde que atendam às normas e regulamentações vigentes.

§ 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. XX.** 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.

§ 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. Acho que isso vale para a cidade inteira. Ver onde colocar.

### **Seção I - DO LOTEAMENTO**

**Art.31.** 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.

**Parágrafo único.** Os lotes de áreas parceladas na modalidade loteamento terão os parâmetros urbanísticos, em especial as áreas mínimas, a densidade populacional, densidade construtiva, permeabilidade, gabaritos e outros definidas para a zona onde se localizem e as edificações regradas pelos índices e restrições correspondentes, conforme QUADRO I, parte integrante desta Lei Complementar.

### **Seção II- DO DESMEMBRAMENTO**

**Art. 32.** 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 do desmembramento fica condicionada à existência de infraestrutura conforme Título II, Capítulo I.

§ 2º Em áreas não dotadas de infraestrutura a aprovação do projeto se dará após a certificação por parte da prefeitura da execução da infraestrutura necessária.

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

### **Seção III- DO DESDOBRO**

**Art. 33.** 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 conforme Título II, Capítulo I.

§ 2º Em áreas não dotadas de infraestrutura 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.

§ 4º O parcelamento de solo caracterizado por desdobro está obrigado a doação de terreno para destinação de áreas verdes e institucionais correspondentes, no mínimo, aos percentuais de 10% (dez por cento) e 5% (cinco por cento), respectivamente, sempre que a área a ser desdobrada for superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

#### **Seção IV- DA ANEXAÇÃO**

**Art. 34.** 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.

**Parágrafo único.** Qualquer novo parcelamento ou edificação em área resultante de processo de anexação deverá obedecer ao disposto nessa Lei Complementar.

#### **Seção V - DAS VILAS RESIDENCIAIS**

**Art. 35.** Para efeito desta Lei Complementar considera-se Vila Residencial empreendimentos privados implantados para fins de adensamento urbano, obedecidas as normas municipais, estaduais e federais vigentes, constituída de edificações horizontais, implantadas em lotes individuais ou frações ideais, com via(s) exclusivamente interna(s), sem estabelecer ligação entre duas vias públicas existentes.

§ 1º A modalidade Vila Residencial será enquadrada na categoria condomínio, devendo obedecer às legislações municipais, estaduais e federais pertinentes, em especial a Lei Complementar Federal nº 4591/64.

§2º A aprovação da Vila Residencial fica condicionada à existência de infraestrutura urbana, conforme Título II, Capítulo I.

§ 3º Não será exigida a doação dos percentuais de áreas relativos à área verde e institucional quando da implantação de Vila Residencial

**Art. 36.** Para a implantação de Vila Residencial deverão ser obedecidos os seguintes critérios:

- I- o parcelamento nesta modalidade somente poderá ser implantado em gleba com área igual ou superior a 1.250 m<sup>2</sup> (uns mil duzentos e cinquenta metros quadrados) e inferior ou igual a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- II- as unidades que compõem a vila residencial podem ser isoladas ou agrupadas, e devem ter seu acesso principal voltado para as vias de circulação interna,
- III- Nenhuma unidade que compõe a Vila Residencial poderá ter largura total inferior a 5,00m (cinco metros).
- IV- Deverão ser respeitados, para a implantação do empreendimento os índices urbanísticos e os parâmetros construtivos definidos para a Zona de Uso onde se situa o empreendimento.
- V- a fração mínima de área resultante por Unidade Habitacional deverá ser de 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);
- VI- da área total da gleba deverão ser reservados 10% (dez por cento) para a implantação de área de lazer e uso comum;
- VII- a via de acesso principal às vilas deve ter acesso por via pública oficial;
- VIII- as vias internas às Vilas residenciais destinadas à circulação de veículos deverão apresentar largura mínima de 7,00m (sete metros) e espaços de manobra livre e adequadamente dimensionado para manobra de retorno (*cul de sac*) e 3,00m (três metros) as demais vias de circulação;
- IX- deverão ser previstos locais próprios, com acesso externo e condições sanitárias adequadas para a deposição de resíduos sólidos e orgânicos produzidos no

- empreendimento, bem como para caixas de correios, relógios de medição, hidrômetros, e outros serviços correlatos;
- X- o acesso à vila pode ser fechado ao público, através de grade, portão ou outro dispositivo com permeabilidade visual, podendo dispor de guarita;
- a. a guarita poderá ocupar o recuo frontal, desde que limitado a uma área construída menor ou igual a 10m<sup>2</sup> (dez metros quadrados);
- XI- 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 internos ao empreendimento;
- a. deverá ser previsto bolsão de estacionamento coletivo, com acesso pela via interna, na proporção de 10% do número de unidades residenciais do empreendimento, com o mínimo de uma vaga destinada serviços e visitantes e uma vaga destinada a pessoas com deficiência;
- XII- as unidades residenciais obedecerão integralmente a legislação municipal específica para edificação (Código de Obras e/ou Código Sanitário) adotado pelo município, salvo condições mais restritivas impostas na convenção condominial apresentada conjuntamente na aprovação do empreendimento.

## **Seção VII- DO CONDOMÍNIO**

**Art. 37.** 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, 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 A implantação de empreendimento na modalidade condomínio deverá atender a infraestrutura conforme Título II, Capítulo I.

§ 2º Os condomínios residenciais deverão apresentar área maior do que 10.000m<sup>2</sup>

§ 3º O sistema viário, área de lazer e áreas verdes serão de responsabilidade e uso restrito do condomínio e deverão ser incorporados como áreas comuns às frações ideais de cada condômino.

§ 4º O condomínio industrial somente poderá ser implantando na zona em que é permitido o uso industrial.

**Art. 38.** Os índices urbanísticos, tais como usos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuos, gabaritos, permeabilidade e outras exigências deverão permanecer em conformidade com os estabelecidos nesta Lei Complementar para a zona em que se situam, conforme descritos no **QUADRO 1**, parte integrante desta Lei Complementar.

**Art. 39.** Para a implantação do condomínio deverão ser atendidos os seguintes requisitos prévios:

- I- Deverão ser respeitadas as densidades habitacionais e populacionais, conforme definidas no Capítulo II do Título III;
- II- a área mínima de terreno individualizado por Unidade Habitacional, para o uso H-MH, deverá ser de 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);
- III- o sistema viário interno obedecerá às seguintes disposições:
  - a. as vias internas que estabeleçam ligação com vias externas deverão ter largura mínima de 12,00m, com calçamento compatível com o seu uso e clara definição de áreas de circulação de pedestres e de veículos, segregadas entre si;

- b. as vias internas que estabeleçam ligação com outras vias internas deverão ter largura mínima de 9,00m (nove metros), garantida a acessibilidade universal e a prioridade para o pedestre, sendo consideradas vias compartilhadas;
  - c. os acessos para os condomínios deverão obedecer ao recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) para a via pública externa, com raio mínimo de concordância com o sistema viário público de 9,00m (nove metros).
- IV- as guaritas de controle de acesso deverão respeitar os recuos prescritos nesta Lei Complementar para a zona em que esteja inserida;
  - a. o controle de acesso deverá ser montado fora da via pública, de modo a não obstruir o trânsito nas vias públicas adjacentes.
- V- 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;
- VI- nos recuos, seja de frente, fundos ou lateral para logradouros públicos não serão permitidas construções permanentes
- VII- deverão ser previstos locais próprios, com acesso externo e condições sanitárias adequadas para a deposição de resíduos sólidos e orgânicos produzidos no empreendimento, bem como para caixas de correios, relógios de medição, hidrômetros, e outros serviços correlatos;
- VIII- o acesso ao condomínio pode ser fechado ao público, através de grade, portão ou outro dispositivo com permeabilidade visual, podendo dispor de guarita;
  - a. a guarita poderá ocupar o recuo frontal, desde que limitada a uma área construída menor ou igual a 20m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);
- IX- cada lote ou fração resultante do parcelamento deverá possuir no mínimo uma vaga de garagem, podendo ser integrada ao mesmo ou estar situada em áreas de estacionamento coletivo internos ao empreendimento;
  - a. Deverá ser previsto bolsão de estacionamento coletivo, com acesso pela via interna, na proporção de 10% do número de unidades residenciais do

empreendimento, com o mínimo de uma vaga destinada serviços e visitantes e uma vaga destinada a pessoas com deficiência;

- b. os estacionamentos coletivos, citados no inciso anterior, poderão ser cobertos, excetuando-se aqueles localizados no recuo frontal da gleba;
  - c. quando utilizado os demais recuos da gleba como estacionamento coletivo esses somente poderão ser cobertos quando utilizadas estruturas removíveis.
- X- deverá existir vagas de estacionamento para visitantes, considerando-se um mínimo de unidades de estacionamento equivalentes a 30% (trinta por cento) do número dos lotes ou fração resultantes deste parcelamento;
- XI- as unidades residenciais obedecerão integralmente a legislação municipal específica para edificação (Código de Obras e/ou Código Sanitário) adotado pelo município, salvo condições mais restritivas impostas na convenção condominial apresentada conjuntamente na aprovação do empreendimento.

## **TÍTULO III - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **CAPÍTULO I - DOS USOS DO SOLO**

**Art. 40.** Todos os usos e atividades, inclusive usos mistos, são permitidos no município desde que estejam de acordo com as diretrizes do Plano Diretor Estratégico, as definições das Macrozonas e os parâmetros das Zonas de Uso em que estejam instalados.

**§ 1º** Os usos se classificam como:

- I- Usos Residenciais
- II- Uso Não Residenciais
  - a. Comercial
  - b. Serviço

- c. Institucional
- d. Industria
- e. Infraestrutura

III- Uso Misto

IV- Uso Rural

**Art. 41.** Para fins de uso do solo, as edificações de uso residencial serão definidas como habitacional (H), e se enquadram 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 (nR1)1;
- III- uso Misto com no máximo 50 m<sup>2</sup> de construção para o uso Não Residencial (nR).

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

**Art. 42.** Para fins de uso do solo, as edificações de uso Não Residencial – compreendem atividades de comércio e serviços, industriais, institucionais e de infraestrutura que com base em sua natureza e nos parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei dividem-se nas seguintes categorias e subcategorias:

- I- nR1: não incômodos, ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico, que não causam danos ao meio ambiente e à vida urbana;
- II- nR2: incômodos, sem impactos e compatíveis com o uso residencial:
  - a. nR2-1: Usos Comerciais, Serviços e Institucionais com área construída computável de até 250m<sup>2</sup> e lotação e/ou número de colaboradores máximo de 100 pessoas;
  - b. nR2-2: Usos Industriais com área construída computável de até 250m<sup>2</sup>, e/ou número de colaboradores máximo de 50 pessoas;
- III- nR3: incômodos, toleráveis e compatíveis com o uso residencial:
  - a. nR3-1: Usos Comerciais, Serviços e Institucionais, com área construída computável acima de 250m<sup>2</sup> até 2.500m<sup>2</sup> e lotação e/ou número de colaboradores máximo de 100 a 500 pessoas;
  - b. nR3-2: Usos Industriais, com área construída computável acima de 250m<sup>2</sup> até 750m<sup>2</sup>, e/ou número de colaboradores máximo de 100 pessoas;
- IV- nR4: incômodos incompatíveis com o uso residencial:
  - a. nR4-1: Usos Comerciais, Serviços e Institucionais, com área construída computável de acima de 2500m<sup>2</sup> e lotação e/ou número de colaboradores máximo acima de 150 pessoas;
  - b. nR4-2: Usos Industriais;
  - c. nR4-3: Usos Industriais Especiais.
- V- nR5: usos 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 nR2-1 serão passíveis de instalação em vias de classificadas como de hierarquia E4, desde que sua área não exceda 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

§ 2º Nas ZEIS 03, nos empreendimentos voltados a Habitação de Mercado Popular, serão permitidos os usos nR2-1 nas vias classificadas como E1 e E2

§ 3º Deverão apresentar Relatório Prévio de Análise de Impacto e Incômodo de Vizinhaça (REPAIV) para análise e parecer do Executivo, para instalação dos usos classificados como:

- I- nR2-2 instaladas em vias de hierarquia classificadas abaixo de E2;
- II- nR3-1 instaladas em vias de hierarquia classificadas abaixo de E2;
- III- nR3-2 instaladas em vias de hierarquia classificadas abaixo de E1;
- IV- nR4-1 instaladas em vias de hierarquia classificadas abaixo de E1.

§ 4º Os usos classificados como nR4-2 só poderão ser instaladas nas Zonas Predominantemente Industriais e Logística (ZMP-IND), .

§ 5º Os usos classificados como nR4-3, por serem indústrias com possibilidade de causarem prejuízo à saúde, à segurança e bem-estar público e à integridade da flora e fauna regional, são proibidos no Município.

§ 6º São considerados critérios básicos para a classificação dos usos não residenciais, conforme estabelecido no artigo XX desta lei, os seguintes tipos de incômodos e seus aspectos:

- I- poluição sonora: considera a intensidade e a frequência do ruído gerado;
- II- gases e odores: quanto a emissão de gases e odores resultantes de processos e/ou procedimentos;

- III- resíduos: considera o tipo, volume, quantidade e periodicidade de geração de resíduos sólidos e/ou líquidos;
- IV- banhos químicos: quanto à utilização, frequência e descarte de material químicos;
- V- consumo de água: quanto ao volume de água utilizado (em litros) em processos e procedimentos;
- VI- mobilidade: quantidade e rotatividade de veículos e pessoas gerados pelo uso não residencial.

**Art. 43.** Para fins de localização, os usos e atividades serão classificados, por fator de incômodo, conforme os níveis de incômodo e respectivo Relatório Prévio de Análise de Impacto e Incômodo à Vizinhança (REPAIV), conforme **TABELA 01**, parte integrante desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que esta e outras Leis Complementares os exigir.

**Art. 44.** Para os usos não-residenciais deverão ser previstas no mínimo as seguintes vagas de estacionamento de acordo com a área construída (AC):

- I- área construída de até 150m<sup>2</sup>:
  - a. 01 vaga/ 50m<sup>2</sup> AC ou fração, no mínimo 01 vaga e
  - b. 01 vaga PCD.
- II- área construída acima de 150m<sup>2</sup>:
  - a. 01 vaga / 50m<sup>2</sup> AC ou fração,
  - b. 01 vaga /200m<sup>2</sup> AC - para Carga / Descarga e
  - c. vaga PCD conforme de determinação da legislação do CONTRAN e demais órgãos pertinentes.

III- nR3 e nR4: de usos relacionados à saúde e/ ou usos com concentração de público deverão também apresentar área de embarque e desembarque, e vaga para ambulância.

**Art. 45.** 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 Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

**Art. 46.** 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. 47.** As categorias e subcategorias de usos não-residenciais serão classificadas em grupos de atividades, segundo critérios de densidades populacional e construtiva, incomodidade, impacto à vizinhança e capacidade de suporte da infraestrutura instalada e serão regulamentadas por Decreto Municipal conjuntamente com os condicionantes para suas instalações.

**Parágrafo único.** A classificação descrita no caput deste artigo deverá ser regulamentada por Decreto Municipal e revisada e atualizada a cada 2 (dois) anos, ou conforme exigência de legislação federal e estadual.

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. 48.** A ocupação do solo no município é regulamentada a partir de critérios de densidade populacional e construtiva, parâmetros de incomodidade e capacidade de suporte da infraestrutura física instalada, com o objetivo de garantir o desenvolvimento da cidade de forma equilibrada e sustentável de acordo com as diretrizes definidas no Plano Diretor Estratégico, Lei Complementar 613/2023.

§1º Os parâmetros quantificadores da ocupação do solo no município estão expressos no Quadro I anexo parte integrante desta Lei.

§2º São considerados bases de dados oficiais complementares a esta Lei o Censo Demográfico, o levantamento aerofotogramétrico de maio de 2023 e demais informações integrantes do Sistema de Informações e Monitoramento da Prefeitura Municipal.

**Art. 49.** Fica estabelecido como parâmetro primário de ocupação do solo o Coeficiente de Aproveitamento Único igual a 1,0 (um), considerado Coeficiente Básico.

§1º A diferença de aproveitamento do potencial construtivo compreendida entre o Coeficiente Básico e o Coeficiente Máximo aplicável em cada caso está sujeita a obrigação de aplicação de medidas compensatórias e instrumentos de contrapartida urbanística previstos nesta Lei ou em Legislação complementar específica.

**Art. 50.** Para a o estabelecimento da ocupação máxima permitida em cada Zona de Uso deverão ser adotados os parâmetros definidos no QUADRO I anexo parte integrante desta Lei, conforme segue:

- I- Densidade populacional – quantidade de habitantes
- II- Densidade Habitacional - Quantidade de Unidades Residenciais onde houver
- III- coeficiente de aproveitamento;
- IV- taxa de ocupação - TO;
- V- taxa de permeabilidade – TP;
- VI- hierarquia viária;
- VII- gabarito de altura - h;
- VIII- recuos;

**Art. 51.** A densidade populacional para os efeitos desta Lei é definida pelo número de Habitantes por hectare (Hb/ha) a partir do cômputo da ocupação do número de unidades habitacionais na mesma área.

§ 1º A densidade construtiva para os efeitos desta Lei é definida pela quantidade de unidades edificadas por hectare para uso residencial e pelo coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e índice de permeabilidade e demais índices e parâmetros quantitativos de ocupação do solo indicados no QUADRO I, parte integrante desta Lei Complementar para usos residenciais e não residenciais

§ 2º As densidades populacional e construtiva em empreendimentos e parcelamentos de solo implantados a partir da promulgação desta Lei, ou a qualquer tempo em processos de regularização fundiária, devem ser proporcionais à capacidade de suporte da infraestrutura instalada e à sua velocidade de expansão, respeitada a legislação incidente.

§ 3º. Para cada Zonas de Uso ficam estabelecidas as densidades populacionais e construtivas básicas e máximas, conforme segue:

- I. Densidade básica é definida pela quantidade estimada de habitantes por hectare considerado o número de unidades residenciais construídas ou a construir na mesma área, considerado o Coeficiente de Aproveitamento Básico
- II. Densidade máxima é definida pela quantidade estimada de habitantes por hectare considerado o número de unidades residenciais construídas ou a construir na mesma área, considerado o Coeficiente de Aproveitamento máximo ali permitido.
- III. densidade habitacional básica (DHb) é o valor base a ser utilizado para o cálculo do número de habitações permitidas por hectare nos parcelamentos, lotes e glebas
- IV. densidade habitacional máxima (DHm) é o valor máximo a ser utilizado para o cálculo do número de habitações permitidas por hectare nos parcelamentos, lotes e glebas.

§1º. A utilização da densidade acima da básica até o valor máximo permitido por Zona de Uso está diretamente vinculado a implantação nos empreendimentos propostos de Soluções Baseadas na Natureza e medidas mitigatórias e compensatórias em termos ambientais.

§2º. A relação entre as soluções a serem implantadas nos empreendimentos e o aumento de densidade permitido se dará através do Fator de Sustentabilidade, conforme definido nesta Lei.

**Art. 52.** Para cada Zona de Uso ficam estabelecidos coeficientes de aproveitamento conforme segue:

§1º O coeficiente de aproveitamento (CA) e classificam em:

- I- coeficiente de aproveitamento mínimo (CA<sub>mín</sub>): metragem mínima de área edificável em relação à área total do lote;
- II- coeficiente de aproveitamento básico (CA<sub>bas</sub>): metragem de área edificável permitida em relação à área total do lote, que pode ser utilizada sem necessidade de contrapartidas urbanísticas;
- III- coeficiente de aproveitamento máximo (CA<sub>máx</sub>): metragem máxima de área edificável em relação à área total do lote, a ser permitida com a utilização de contrapartidas urbanísticas previstas nesta Lei e em demais legislações pertinentes.

§2º Para fins de cálculo de coeficiente de aproveitamento (CA), não serão computadas áreas destinadas às garagens desde que de uso exclusivo para este fim. (parágrafo?)

**Art. 53.** Para cada Zona de Uso fica estabelecida a Taxa de Ocupação, que define a porcentagem do lote a ser ocupada e impermeabilizada com edificação

§1º A Taxa de Ocupação é determinada com base nas características das macrozonas, considerando a manutenção da cobertura vegetal e o adensamento das regiões providas de infraestrutura e equipamentos.

§2º As taxas de ocupação mínimas e máximas exigidas para cada Zona de Uso encontram-se definidas no **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar.

**Art. 54.** Para cada Zona de Uso fica estabelecida a Taxa de Permeabilidade do Solo, que 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 A Taxa de permeabilidade mínima exigida para cada zona, estão definidas e descritas no **QUADRO I, parte integrante desta Lei Complementar.**

**Art. 55.** Para cada Zona de Uso, fica estabelecido o gabarito de altura que define a altura máxima da edificação e seu controle visa contribuir para a definição da densidade construtiva do município e suas condições ambientais.

§1º A altura da edificação é medida entre o ponto médio da testada do terreno e o ponto mais alto da edificação, descontadas ático, caixas d'água e casa de máquinas de elevadores. (precisamos definir se é ponto médio da testada ou da guia... há ruas que não tem guia)

§ 1º Em caso de terreno de esquina ou confrontando com mais de uma via, deverá ser adotado para cálculo de gabarito de altura o (está confuso...) o ponto médio da testada voltada para a rua onde se situa a entrada principal da edificação.

§ 2º Os gabaritos de altura a serem aplicados às edificações conforme tipologia e zona estão definidas no **QUADRO I ANEXO.**

**Art. 56.** Para cada Zona de Uso ficam estabelecidos os recuos, que 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 são relacionados à categoria das vias, aos usos pretendidos e proporcionais à altura das edificações e estão definidos no QUADRO I anexo para todas as Zonas de Uso.

§ 2º O recuo de frente, ou frontal, é obrigatório em todas as edificações em qualquer Zona de Uso.

§ 3º Em edificações de uso exclusivamente residencial 50% do recuo de frente poderá ser coberto com estruturas leves, sem fechamentos verticais, destinadas ao uso específico de abrigo de veículos, sendo vedado qualquer outro uso.

§ 4º Casos em que a área ou o terreno a edificar apresente em sua porção equivalente ao recuo frontal obrigatório desnível igual ou superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do meio fio (verificar!) e condições topográficas que exijam soluções diferenciadas serão objeto de análise específica pelo setor de aprovação da Prefeitura, respeitados os parâmetros definidores desta Lei.

I. Nestes casos, independente da solução arquitetônica e construtiva adotada, o recuo frontal é obrigatório em todos os demais pavimentos superiores. .

§4º Os recuos laterais e de fundo são obrigatórios em todas as Zonas de Uso sempre que neles houver aberturas da edificação para sua ventilação e iluminação natural

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

§ 6º. Os recuos laterais e de fundo mínimos obrigatórios para as edificações pertinentes a cada Zona de Uso e tipo de ocupação estão definidos no QUADRO I anexo.

§ 7º Para edificações residenciais unifamiliares os recuos laterais e de fundo mínimos no caso da existência de aberturas na edificação será de 2,50m

§ 8º 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.

**Art. 57.** Para a aplicação do disposto nesta Lei fica estabelecido o Fator de Sustentabilidade, índice que exprime a relação entre a implantação de Soluções Baseadas na Natureza e medidas mitigatórias e compensatórias em termos ambientais e o incremento da densidade populacional admitida em Zonas de Uso Específico.

§1º O Fator de Sustentabilidade (FaS) é composto por um conjunto de instrumentos, diretrizes e ações que visam qualificar empreendimentos, áreas e edificações, diminuir seu impacto ambiental e elevar sua aderência aos objetivos do Plano Diretor Estratégico do município.

§2º O conjunto de medidas, ações e instrumentos que compõem o Fator de Sustentabilidade se organizam proporcionalmente a partir das seguintes condicionantes:

- I - Cobertura Vegetal e Permeabilidade do Solo
- II - Eficiência no Uso da Água
- III - Gestão Sanitária e de poluentes
- IV - Consumo energético
- V - Mobilidade e Transporte
- VI - Inovações e Processos (Materiais, Técnicas e Recursos Naturais)
- VII - Espaços Sustentáveis e de Uso Público
- VIII - Equidade e Interesse Social

§ 3º Para o cálculo do Fator de Sustentabilidade será considerada a presença e a intensidade de uso de um ou mais instrumentos e ações dentre os indicados no conjunto de características e parâmetros que qualificam os empreendimentos, refletindo a eficácia

ambiental e aderência aos objetivos estratégicos para o desenvolvimento sustentável do município, conforme anexo XX parte integrante desta Lei.

§ 4º A implementação do Fator de Sustentabilidade será regulamentada por Decreto específico, que definirá os critérios para aplicação, fiscalização e benefícios concedidos, nos limites das disposições desta Lei e seus anexos.

**Art. 59.** 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.

§ 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. 60.** 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. 61.** Os padrões e níveis aceitáveis de incomodidades e impacto são classificados, conforme **TABELA XX**, parte integrante desta Lei Complementar, 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. 62.** 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 e sobrecarga do sistema viário;
- 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 1.250 m<sup>2</sup>;
- II- uso e ocupação do solo em áreas acima de 5.000 m<sup>2</sup>;
- III- edificações com área construída superiores a 1.000 m<sup>2</sup>;
- 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;
- 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. 63.** Os empreendimentos Geradores de Impacto deverão elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV sendo, sua aprovação final, condicionada a análise e aprovação do setor de Planejamento Urbano 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 Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta pública.

**Art. 64.** Fica estabelecida como exigência para o certificado de conclusão de empreendimentos imobiliários de grande porte ou implantação de planos e projetos urbanísticos a Cota de Solidariedade, que consiste na produção de Habitação de Interesse Social pelo próprio promotor, doação de terrenos para produção de HIS ou a doação de recursos ao Município para fins de produção de Habitação de Interesse Social e equipamentos públicos sociais complementares à moradia.

§ 1º A doação prevista no “caput” não exige a necessidade de destinação de áreas ao Município nos termos da legislação de parcelamento do solo.

## **CAPÍTULO II - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E DO RELATÓRIO PRÉVIO DE ANÁLISE DE IMPACTO E INCÔMODO 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 Prévio de Análise de Impacto e Incômodo de Vizinhança (EIV/ REPAIV) por parte do órgão municipal competente,

**Art. 66.** O Estudo de Impacto de Vizinhança e /ou Relatório de Prévio de Análise de Impacto e Incômodo de Vizinhança (EIV/ REPAIV) deverão contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade e intervenção urbanística sobre a qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área e em suas proximidades

§ 1º. O Poder Executivo Municipal, deverá exigir dos responsáveis pela realização dos empreendimentos, instalação de atividades e implantação das intervenções urbanísticas públicas e privadas, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, a execução das medidas mitigadoras, compensatórias e adaptativas definidas no EIV/ REPAIV.

§ 2º O Poder Executivo Municipal deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, ampliação das redes de infraestrutura urbana;

§ 3º. As exigências deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 4º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§5°. O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

**Art. 67.** O procedimento para a análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança EIV deverá ser organizada em três etapas sequenciais:

- I- Apresentação do projeto;
- II- Elaboração e análise;
- III- Monitoramento.

**Art. 67.** São considerados Empreendimentos de Impacto e estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), além já dos citados no Art. 77:

- I- Os usos nR2 – com área construída acima de 750m<sup>2</sup> e/ou com lotação máxima e/ou número de colaboradores máximo de 100 a 500 pessoas, número de colaboradores;
- II- Todos os usos nR3.

Parágrafo único. Os usos sujeitos à apresentação do Relatório de Prévio de Análise de Impacto e Incômodo de Vizinhança - REPAIIV, estão descritos nos Art 54 e 55.

**Art. 68.** 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. 69.** 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. 70.** A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança e ou Relatório de Prévio de Análise de Impacto e Incômodo de Vizinhança (EIV/ REPAIIV) não substitui a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental.

**Art. 71.** O EIV e o REPAIIV deverão ser regulamentados por decreto do executivo.

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

**Art. 72.** O parcelamento, ocupação e uso do solo estão sujeitos aos procedimentos estabelecidos nesta lei, em leis específicas e nas disposições regulamentares pertinentes.

**Art. 73.** 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. 74.** As edificações serão consideradas em situação regular nas hipóteses previstas por legislação edilícia.

**Art. 75.** 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.

§ 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. 76.** 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. 77.** 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.

**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. 78.** 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. 79.** 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. 80.** 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. 81.** 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. 82.** 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. 83.** Nenhuma edificação com uso em desacordo com a legislação poderá ter sua construção ampliada.

§1º Reforma de edifícios que se enquadrem nesta condição não poderá agravar a desconformidade existente, mesmo quando o mesmo tenha sido objeto de processos de regularização.

§ 2º 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, sem agravamento da desconformidade.

§3º Usos industriais em desacordo com a legislação somente poderão ser substituídos por outros usos industriais desde que esses usos tenham abrangências, interferências, impactos e condições gerais iguais ou inferiores aos usos existentes.

- I. Nestes casos o protocolo do pedido de aprovação deverá ser acompanhado de laudo comprobatório da condição exigida, elaborado por profissionais xxxxxx

**Art. 84.** 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, através de laudos, pareceres\* e licenças, que não haverá prejuízo para a região ou entorno onde a mesma for se inserir \*elaborados por profissionais de reconhecida

**Art. 85.** 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 à 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. 86.** Não serão permitidos lançamentos de águas residuais ou qualquer outro tipo de resíduos em águas correntes ou dormentes, sem prévio tratamento e a devida aprovação dos órgãos ambientais pertinentes.

**Art. 87.** No caso de em qualquer hipótese as áreas de terra, glebas e lotes serem interceptados por linha divisória entre duas ou mais Macrozonas ou Zonas de Uso serão aplicados os critérios a seguir:

§ 1º Entre zonas específicas prevalecerá o uso incidente sobre a maior porção das áreas de terra e/ou glebas;

§ 2º Quando na incidência de duas ou mais zonas, sob o mesmo lote prevalecer-se os parâmetros de uso mais restritivos.

§ 3º No caso das zonas, ZEIS e ZMP-AMB, estes prevalecem sobre quaisquer outros, independente da incidência de área.

**Art. 88.** Nos terrenos que façam divisas com mais de 1(hum) logradouro público, considerar-se-a como frente do lote apenas a testada que corresponder ao acesso principal do imóvel, conforme consta no Registro de Imóveis.

**Art. 89.** 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. 90.** 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 / cercamentos;
- V- com a implementação do controle de acesso, fica sob responsabilidade dos proprietários dos lotes a limpeza e coleta de lixo, implantação e manutenção do

cercamento e controle de acesso, segurança, manutenção e sinalização 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, e desde que não comprometam o sistema de circulação viária da região.

**Art. 91.** 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. 93.** 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. 94.** A Prefeitura terá o prazo de 1 (hum) ano, 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. 95.** A Prefeitura terá o prazo de 2 (dois) anos, 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. 96.** Deverá ser realizada, no prazo de até um ano, a descrição perimétrica das Zonas e Áreas de Interesse Estratégico, conforme delimitado nos **Mapas 03, XX e XXX** mencionados nesta Lei Complementar, com o objetivo de garantir a clareza na definição dos limites territoriais e a correta aplicação das disposições urbanísticas previstas.

**Art. 97.** Para balizar análises e proposições relacionadas a gestão e aplicação dos parâmetros urbanísticos de Parcelamento, uso e ocupação do solo no Município, deverá ser considerado como critério para verificação de existência e conformidade o levantamento aerofotogramétrico realizado em maio de 2023.

Parágrafo único. A data de aprovação da Lei Complementar nº 613 de 04 de julho de 2023, também deverá ser considerada na aplicação do caput do presente artigo.

**Art. 98.** Revogam-se as disposições em contrário.

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

PRELIMINAR