



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

## Sumário

|  |    |
|--|----|
| TÍTULO I - CONCEITOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL....  | 4  |
| CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS BÁSICOS .....  | 4  |
| CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS.....   | 4  |
| CAPÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE.....   | 5  |
| TÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO .....  | 5  |
| CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....   | 5  |
| CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO .....  | 5  |
| Seção I - Das Áreas Públicas nos Parcelamentos do Solo .....   | 9  |
| Seção II - Das Dimensões dos Lotes e Quadras   | 14 |
| CAPÍTULO III - DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO .....   | 18 |
| CAPÍTULO IV – DOS LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS   | 19 |
| CAPÍTULO V - DOS LOTEAMENTOS NÃO RESIDENCIAIS - INDUSTRIAIS E/OU MISTOS ....   | 20 |
| CAPÍTULO VI - DOS CONJUNTOS DE EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIOS   | 23 |
| CAPÍTULO VII - DOS CONJUNTOS em CONDOMÍNIOS MISTOS e/OU EMPRESARIAIS – CME   | 28 |
| Seção I - Das Disposições Preliminares .....   | 28 |
| Seção II - Dos Padrões Urbanísticos .....  | 28 |
| Seção III - Das Áreas Verdes e de Lazer .....  | 31 |
| Seção IV - Do Acesso e Sistema de Vias Privativas .....  | 32 |
| CAPÍTULO VIII - DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO .....   | 33 |
| CAPÍTULO IX - DO CONDOMÍNIO DE LOTES.....  | 36 |
| Seção I - Das Normas Urbanísticas.....   | 36 |
| Seção II - Da Doação.....  | 37 |
| CAPÍTULO X - DOS EMPREENDIMENTOS DE VILAS.....   | 37 |
| CAPÍTULO XI - DO PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL .....  | 40 |
| Seção I - Das Modalidades de HIS e HMP.....  | 40 |
| CAPÍTULO XII - DOS DESMEMBRAMENTOS .....   | 40 |
| CAPÍTULO XIII - DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA APRESENTAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETOS DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS..... | 41 |
| CAPÍTULO XIV - DA ORIENTAÇÃO TÉCNICA PARA A APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO.....   | 41 |
| CAPÍTULO XV - DA ORIENTAÇÃO TÉCNICA PARA A APROVAÇÃO DE CONJUNTO EM CONDOMÍNIOS .....                                  | 45 |



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

|  |    |
|--|----|
| CAPÍTULO XVI - DAS CONTRAPARTIDAS SOCIAIS PARA OS EMPREENDIMENTOS .....                            | 48 |
| TÍTULO III - DO ZONEAMENTO - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....  | 51 |
| CAPÍTULO I - DAS ZONAS DE USO DO SOLO – ZUS .....  | 51 |
| CAPÍTULO II - DA CARACTERIZAÇÃO DAS ZONAS DE USO .....   | 51 |
| CAPÍTULO III - DAS ZONAS INTEGRANTES DO TERRITÓRIO DE QUALIFICAÇÃO .....                           | 51 |
| CAPÍTULO IV - DA ZONA INTEGRANTE DO TERRITÓRIO DE TRANSFORMAÇÃO .....                              | 56 |
| CAPÍTULO V - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS .....                                  | 56 |
| CAPÍTULO VI - DAS ZONAS CORREDORES – ZCOR .....  | 56 |
| Seção I - Dos Corredores Locais .....  | 56 |
| Seção II - Dos Corredores Especiais .....  | 56 |
| CAPÍTULO VII - DA ÁREA DE PRODUÇÃO MINERAL - APM .....   | 56 |
| TÍTULO IV - DAS ÁREAS PÚBLICAS E DO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, ÁREAS VERDES E ÁREAS LIVRES ..... | 56 |
| CAPÍTULO I - DO SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS PÚBLICAS  | 56 |
| Seção I - Das Áreas Verdes Públicas .....  | 56 |
| TÍTULO V - DA OCUPAÇÃO DO SOLO .....   | 58 |
| CAPÍTULO I - DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO .....  | 58 |
| CAPÍTULO II - DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E DEMAIS CONDICIONANTES .....                               | 59 |
| Seção I - Dos Recuos .....   | 64 |
| <b>Subseção I - Dos Recuos Frontais</b> .....  | 65 |
| <b>Subseção II - Dos Recuos Laterais</b> .....   | 68 |
| Subseção III - Das disposições sobre os recuos em geral .....                                      | 68 |
| Seção II - Da Taxa de Permeabilidade .....   | 69 |
| Seção III - Do Coeficiente de Aproveitamento .....   | 73 |
| Seção IV - Das Classificações das Vagas de Estacionamento .....                                    | 75 |
| CAPÍTULO III - DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA .....   | 76 |
| Seção I - Das Vias Especiais .....   | 76 |
| Seção II - Das Especificações Viárias .....  | 76 |
| CAPÍTULO IV - DA OCUPAÇÃO CONDICIONADA E INCENTIVADA .....   | 77 |
| CAPÍTULO V - DAS ORIENTAÇÕES TÉCNICAS PARA A EMISSÃO DA CERTIDÃO DO USO DO SOLO .....              | 78 |
| TÍTULO VI - DAS CATEGORIAS DO USO DO SOLO .....  | 78 |
| CAPÍTULO I - DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO .....   | 78 |
| Seção I - Quanto aos usos do solo .....  | 78 |
| Seção III - Quanto aos Polos Geradores de Tráfego – PGT .....                                      | 82 |

2

LEI Nº 81, DE 24 DE ABRIL DE 2023

Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

|   |           |
|---|-----------|
| Subseção I - Da adoção de medidas mitigadoras para atividades e/ou empreendimentos Polos Geradores de Tráfego (PGT) ..... | 84        |
| <b>CAPÍTULO II – DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO EM RELAÇÃO AO PGT e POSTURAS....</b>   | <b>84</b> |
| Subseção II - Dos Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV) .....   | 84        |
| Subseção III - Dos Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA) .....  | 85        |
| <b>CAPÍTULO II - DAS ESTAÇÕES RÁDIO BASE .....</b>  | <b>86</b> |
| Seção I - Das restrições de instalação e ocupação do solo .....   | 88        |
| Seção II - Do pedido de Alvará de Obras e do Certificado de Conclusão .....   | 88        |
| Seção III - Da Fiscalização do Funcionamento .....  | 88        |
| Subseção IV - Das multas e penalidades referentes às ERBs .....   | 88        |
| Seção V - Das disposições gerais das ERBs.....  | 88        |
| <b>CAPÍTULO III - DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE .....</b>                                  | <b>88</b> |
| <b>TÍTULO VII - DO LICENCIAMENTO, DA FISCALIZAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS.....</b>                            | <b>88</b> |
| <b>CAPÍTULO I - QUANTO AOS USOS ATÍPICOS .....</b>  | <b>88</b> |
| <b>CAPÍTULO II - DOS PARCELAMENTOS E EDIFICAÇÕES EXISTENTES E USOS INSTALADOS .....</b>                                   | <b>89</b> |
| <b>CAPÍTULO III - DO LICENCIAMENTO DAS ATIVIDADES .....</b>   | <b>89</b> |
| <b>CAPÍTULO IV - DA FISCALIZAÇÃO .....</b>  | <b>89</b> |
| Seção I - Dos Usos Irregulares .....  | 89        |
| Seção II - Do desrespeito aos parâmetros de incomodidade.....   | 90        |
| Seção III - Dos Parcelamentos Irregulares .....   | 90        |
| Seção IV - Dos Imóveis de Interesse Histórico .....   | 90        |
| Seção V - Dos Parques Municipais criados pelo PDSNO .....   | 90        |
| <b>TÍTULO VIII - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES .....</b>  | <b>91</b> |
| <b>CAPÍTULO I - DOS CONCEITOS E DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>  | <b>91</b> |
| Seção I - Das Infrações .....   | 91        |
| Seção II - Das Penalidades .....  | 91        |
| Subseção I - Das Multas.....  | 91        |
| Subseção II - Dos Embargos de Obras e Demolições .....  | 91        |
| Seção III - Do Procedimento de Apuração das Infrações .....   | 91        |
| <b>TÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS .....</b>   | <b>91</b> |
| <b>TÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>  | <b>92</b> |



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

## **Proposta de Revisão da LEI COMPLEMENTAR N.º 81 / 2023**

### **LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LPUOS**

“Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Nova Odessa e dá outras providências”

#### **TÍTULO I - CONCEITOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL**

##### **CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS BÁSICOS**

##### **CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS**

Art. 8º Nas áreas já consolidadas, com atividades econômicas voltadas ao comércio, prestação de serviços e indústrias não incômodas, coexistindo com residências, poder-se-á:

I. permitir a instalação de atividades comerciais caracterizadas como polos geradores de tráfego, somente após a análise e aprovação dos Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV, Impacto Ambiental - EIA/RIMA, Relatório de Impacto de Trânsito - RIT, através **da Comissão Gestora do Desenvolvimento Urbano - COMGEDUR;**

II. permitir comércios diversificados que atendam a população do entorno, fortalecendo os centros comerciais de bairro, compatibilizando-os com o uso residencial;

III. direcionar a instalação e a manutenção de atividades de usos diversificados, visando à consolidação de uso predominantemente comercial, de prestação de serviços e de indústrias não incômodas.

#### **O Artigo 8 passará a ter a seguinte redação após a alteração da alínea I:**

Art. 8º Nas áreas já consolidadas, com atividades econômicas voltadas ao comércio, prestação de serviços e indústrias não incômodas, coexistindo com residências, poder-se-á:

I. permitir a instalação de atividades comerciais caracterizadas como polos geradores de tráfego, somente após a análise e aprovação dos Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV, Impacto Ambiental - EIA/RIMA, Relatório de Impacto de Trânsito - RIT, através da **SEPLAN;**

II. permitir comércios diversificados que atendam a população do entorno, fortalecendo os centros comerciais de bairro, compatibilizando-os com o uso residencial;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

III. direcionar a instalação e a manutenção de atividades de usos diversificados, visando à consolidação de uso predominantemente comercial, de prestação de serviços e de indústrias não incômodas.

## CAPÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

### TÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO

#### CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 14 Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de urbanização específicas, assim definidas pelo PDSNO ou aprovadas por lei municipal específica.

§ 1º. Na Zona de Interesse Turístico - ZIT poderá haver alteração de uso desde que atendidos os termos dos Instrumentos da Política Urbana, de acordo com o Art. 10 dessa L.C.

§ 2º. Na Zona de Proteção de Manancial - ZPM poderá haver alteração de uso desde que atendidos os termos dos Instrumentos da Política Urbana, de acordo com o Art. 10 dessa L.C e de acordo com parecer de viabilidade emitido pela **COMGEDUR.**

**O Artigo 14 passará a ter a seguinte redação após a alteração do inciso § 2º:**

Art. 14 Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de urbanização específicas, assim definidas pelo PDSNO ou aprovadas por lei municipal específica.

§ 1º. Na Zona de Interesse Turístico - ZIT poderá haver alteração de uso desde que atendidos os termos dos Instrumentos da Política Urbana, de acordo com o Art. 10 dessa L.C.

§ 2º. Na Zona de Proteção de Manancial - ZPM poderá haver alteração de uso desde que atendidos os termos dos Instrumentos da Política Urbana, de acordo com o Art. 10 dessa L.C e de acordo com parecer de viabilidade emitido pela **SEPLAN.**

## CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 15. Os parcelamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

I. as vias, quando exigidas, deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema viário da região e harmonizar-se com a topografia local;

~~II. — no trecho em que os córregos e nascentes integrarem os Parques Lineares criados pelo PDSNO, a largura da faixa poderá ser ampliada em razão das características e da localização dos cursos d'água, sempre a critério da COMGEDUR e a via marginal de circulação deverá ser de 18,00m (dezoito metros) de largura — Avenida Parque, no mínimo;~~

III. nos fundos de vales e talwegues, nas áreas urbanas é obrigatória a reserva de faixa “non aedificandi” a ser gravada como servidão pública, sem ônus para o Município, para garantir o escoamento superficial das águas pluviais, a implantação de canalizações de Equipamento Público Urbano - EPU e a construção de vias de circulação;

~~IV. — as vias de circulação pública e as faixas “non aedificandi” assumem caráter de vias de circulação pública para fins de recuos de edificações a serem levadas à efeito nas glebas, aplicando-se à estas o disposto nesta LC;~~

V. as obras de infraestrutura de natureza pública, no entorno dos empreendimentos, quando estiverem constando das diretrizes expedidas pela municipalidade, bem como as áreas “non aedificandi” para sistema viário, serão de responsabilidade do empreendedor;

VI. respeitar as faixas “non aedificandi” marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas de preservação permanente - APPs no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pelo Código Florestal - Lei Federal n. 12.651/12 e suas alterações, terão as faixas de preservação com no mínimo 30,00m (trinta metros) de largura, salvo maiores exigências da legislação específica.

§ 1º. Nos novos parcelamentos, será admitida a intervenção nas Áreas de Preservação Permanente - APP, desde que observadas as seguintes disposições do Código Florestal e demais legislações pertinentes:

I. artigo 3º, em seus incisos VI ao X;

II. artigo 4º, em seus parágrafos 5º e 6º;

III. artigo 8º;

IV. artigo 9º.

§ 2º. Nos parcelamentos do solo para fins urbanos, as APP's podem ser utilizadas como áreas livres de uso público ou de uso comum dos condôminos, de acordo com o parágrafo 1º deste artigo, para implantação de infraestrutura destinada ao esporte, lazer, atividades educacionais e culturais ao ar livre desde que:

I. a metragem mínima da área exigida para o Lote Mínimo deva ser totalizada fora de APP;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

- II. a utilização da área não gere degradação ambiental;
- III. a vegetação seja preservada ou recomposta;
- IV. haja autorização prévia da autoridade ambiental competente;
- V. seja observado o limite máximo de 5% (cinco) por cento de impermeabilização do solo.

§ 3º. Nas APP's utilizadas como Áreas livres de uso público ou de uso comum dos condomínios na forma do caput, fica vedada a movimentação de terra, a menos que se destine ao controle de cheias, à regularização de vazão, à proteção dos mananciais ou a estabilização de encostas, com autorização prévia da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Parques e Jardins.

§ 4º. A critério da autoridade ambiental competente a APP pode ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais e outras obras exigidas pelo Poder Público e concessionárias de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental e não descaracterize a totalidade da APP.

§ 5º. As nascentes e suas APP's deverão estar localizadas em áreas livres de uso público nos loteamentos ou de uso comum nos condomínios.

§ 6º. Quando a gleba, objeto de plano de loteamento, desmembramento, condomínio ou de outros aproveitamentos, estiver localizada em ZDE - Zona de Desenvolvimento Econômico e for contígua com ZER - Zona Estritamente Residencial e/ou ZPR e ZM - Zona Mista, ou vice-versa, deverá ser instituída uma faixa de transição com o objetivo de atenuar possíveis efeitos incômodos, observando-se as seguintes condições:

I. quando a gleba for contígua, o uso da atividade econômica prevista ou existente for de natureza industrial e o empreendimento a ser implantado for residencial, este deverá respeitar, uma distância mínima de 15,00m (quinze metros), entre eles a partir da divisa da área de atividade econômica de natureza industrial;

II. quando a gleba for contígua, o uso ou previsão do uso for de natureza residencial e o empreendimento a ser implantado for para atividade econômica de natureza industrial, este deverá respeitar uma distância mínima de 20,00m (vinte metros) entre eles, a partir da divisa da área de natureza residencial;

III. A faixa de transição prevista neste parágrafo deverá ser destinada à:

- a) vias de circulação pública, com calçadas e muro verde;
- b) faixa de proteção ambiental - FPA;
- c) vias de circulação pública conjugadas com faixa de proteção ambiental.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

## **O Artigo 15 passará a ter a seguinte redação após a supressão das alíneas II e IV e alteração da alínea II do inciso §6º**

Art. 15. Os parcelamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I. as vias, quando exigidas, deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema viário da região e harmonizar-se com a topografia local;

II. nos fundos de vales e talvegues, nas áreas urbanas é obrigatória a reserva de faixa “non aedificandi” a ser gravada como servidão pública, sem ônus para o Município, para garantir o escoamento superficial das águas pluviais, a implantação de canalizações de Equipamento Público Urbano - EPU e a construção de vias de circulação;

III. as obras de infraestrutura de natureza pública, no entorno dos empreendimentos, quando estiverem constando das diretrizes expedidas pela municipalidade, bem como as áreas “non aedificandi” para sistema viário, serão de responsabilidade do empreendedor;

IV. respeitar as faixas “non aedificandi” marginais de cursos d’água naturais perenes e intermitentes e as áreas de preservação permanente - APPs no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pelo Código Florestal - Lei Federal n. 12.651/12 e suas alterações, terão as faixas de preservação com no mínimo 30,00m (trinta metros) de largura, salvo maiores exigências da legislação específica.

§ 1º. Nos novos parcelamentos, será admitida a intervenção nas Áreas de Preservação Permanente - APP, desde que observadas as seguintes disposições do Código Florestal e demais legislações pertinentes:

I. artigo 3º, em seus incisos VI ao X;

II. artigo 4º, em seus parágrafos 5º e 6º;

III. artigo 8º;

IV. artigo 9º.

§ 2º. Nos parcelamentos do solo para fins urbanos, as APP’s podem ser utilizadas como áreas livres de uso público ou de uso comum dos condôminos, de acordo com o parágrafo 1º deste artigo, para implantação de infraestrutura destinada ao esporte, lazer, atividades educacionais e culturais ao ar livre desde que:

I. a metragem mínima da área exigida para o Lote Mínimo deva ser totalizada fora de APP;

II. a utilização da área não gere degradação ambiental;

III. a vegetação seja preservada ou recomposta;

IV. haja autorização prévia da autoridade ambiental competente;

V. seja observado o limite máximo de 5% (cinco) por cento de impermeabilização do solo.





# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

§ 3º. Nas APP's utilizadas como Áreas livres de uso público ou de uso comum dos condomínios na forma do caput, fica vedada a movimentação de terra, a menos que se destine ao controle de cheias, à regularização de vazão, à proteção dos mananciais ou a estabilização de encostas, com autorização prévia da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Parques e Jardins.

§ 4º. A critério da autoridade ambiental competente a APP pode ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais e outras obras exigidas pelo Poder Público e concessionárias de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental e não descaracterize a totalidade da APP.

§ 5º. As nascentes e suas APP's deverão estar localizadas em áreas livres de uso público nos loteamentos ou de uso comum nos condomínios.

§ 6º. Quando a gleba, objeto de plano de loteamento, desmembramento, condomínio ou de outros aproveitamentos, estiver localizada em ZDE - Zona de Desenvolvimento Econômico e for contígua com ZER - Zona Estritamente Residencial e/ou ZPR e ZM - Zona Mista, ou vice-versa, deverá ser instituída uma faixa de transição com o objetivo de atenuar possíveis efeitos incômodos, observando-se as seguintes condições:

I. quando a gleba for contígua, o uso da atividade econômica prevista ou existente for de natureza industrial e o empreendimento a ser implantado for residencial, este deverá respeitar, uma distância mínima de 15,00m (quinze metros), entre eles a partir da divisa da área de atividade econômica de natureza industrial;

II. quando a gleba for contígua, o uso ou previsão do uso for de natureza residencial e o empreendimento a ser implantado for para atividade econômica de natureza industrial, este deverá respeitar uma distância mínima de 15,00m (quinze metros) entre eles, a partir da divisa da área de natureza residencial;

III. A faixa de transição prevista neste parágrafo deverá ser destinada à:

- a) vias de circulação pública, com calçadas e muro verde;
- b) faixa de proteção ambiental - FPA;
- c) vias de circulação pública conjugadas com faixa de proteção ambiental.

## **Seção I - Das Áreas Públicas nos Parcelamentos do Solo**

Art. 19. As áreas verdes, aqui compreendidas como Sistema de Lazer e Praças, deverão atender às seguintes disposições:

I. — a localização de pelo menos 50% (cinquenta por cento) do percentual exigido para áreas verdes será definida pela Secretaria do Meio Ambiente, Parques e Jardins, devendo:

- a) ser delimitado em um só perímetro e em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento);



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

- b) ter frente mínima de 5,00m (cinco metros) para a via oficial de circulação;
- ~~e) ter relação entre a frente e a profundidade da área verde de no máximo 1/3 (um terço);~~

~~II. a localização do restante da área exigida para áreas verdes ficará a cargo do interessado e só será computado como área verde quando na área puder ser inserido um círculo com raio de 5,00m (cinco metros), podendo ser localizado em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento) e deverão ser distribuídas de forma que garanta que todos os lotes estejam sempre próximos aos locais de lazer, convívio e contemplação.~~

~~III. obrigatoriamente as Áreas Verdes devem se constituir em áreas isoladas, ladeadas por vias públicas, não sendo permitida confrontação com lotes e/ou áreas institucionais, exceto confrontação com glebas de terras de domínio particular que ainda não tenham sido parceladas.~~

## **O Artigo 19 passará a ter a seguinte redação após a supressão da alínea III e alteração das alíneas I e II:**

Art. 19. As áreas verdes, aqui compreendidas como Sistema de Lazer e Praças, deverão atender às seguintes disposições:

- I. não apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento);
- II. ter frente mínima de 10,00m (dez metros) para a via oficial de circulação;
- III. deverão ser distribuídas de forma que garanta que todos os lotes estejam sempre próximos aos locais de lazer, convívio e contemplação;
- IV. não será permitida a sua confrontação direta com lotes, podendo ser utilizado vias para passagem de pedestres com no mínimo de 3,00 m (três metros) de largura entre lotes e áreas verdes.

Art. 20 A parcela dos 50% (cinquenta por cento) das Áreas Verdes indicada pela Prefeitura Municipal deverá ser objeto de urbanização específica,, cujos projetos deverão ser aprovados pelos órgãos competentes da municipalidade, sendo todas as obras executadas a expensas do empreendedor.

Parágrafo Único. O projeto executivo de urbanização das Áreas Verdes deverá ser assinado por profissionais devidamente habilitados pelo CAU - Conselho Regional de Arquitetura ou pelo CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agrimensura e cadastrados na Prefeitura Municipal de Nova Odessa.

## **O Artigo 20 passará a ter a seguinte redação após a alteração:**

Art. 20 As Áreas Verdes poderão ser indicadas pela Secretaria de Meio Ambiente e deverão ser objeto de urbanização específica, cujos projetos deverão ser aprovados pelos



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

órgãos competentes da municipalidade, sendo todas as obras executadas a expensas do empreendedor.

Parágrafo Único. O projeto executivo de urbanização das Áreas Verdes deverá ser assinado por profissionais devidamente habilitados pelo CAU - Conselho Regional de Arquitetura ou pelo CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agrimensura e cadastrados na Prefeitura Municipal de Nova Odessa.

Art. 22 As áreas institucionais serão indicadas 100% (cem por cento) do total exigido pela Prefeitura e deverão atender às seguintes exigências:

- I. estar situadas em área com declividade de até 15% (quinze por cento);
- ~~II. estar situadas junto a uma via oficial de circulação de veículos e contidas em um único perímetro, não sendo permitida sua confrontação com lotes e/ou Áreas Verdes;~~
- ~~III. permitir que seja inscrita um círculo com raio mínimo de 20,00m (vinte metros) em qualquer ponto de sua área;~~
- IV. ter frente mínima de 10,00m (dez metros) para a via
- V. a oficial de circulação;
- ~~VI. ter relação de no máximo 1/3 (um terço) entre a frente e qualquer de suas demais faces.~~

Parágrafo Único. Para fins de aplicação do disposto no inciso I, poderá ser admitida declividade superior a 15% (quinze por cento) ouvido o órgão público municipal responsável pela utilização da área, na ocasião da definição das diretrizes viárias e urbanísticas.

**O Artigo 22 passará a ter a seguinte redação após a supressão das alíneas II, III e VI e inserção da alínea III:**

Art. 22 As áreas institucionais serão indicadas 100% (cem por cento) do total exigido pela Prefeitura e deverão atender às seguintes exigências:

- I. estar situadas em área com declividade de até 15% (quinze por cento);
- II. ter frente mínima de 10,00m (dez metros) para a via oficial de circulação;
- III. não será permitida a sua confrontação direta com lotes, podendo ser utilizadas vias para passagem de pedestres com no mínimo de 3,00 m (três metros) de largura entre lotes e áreas institucionais.

Parágrafo Único. Para fins de aplicação do disposto no inciso I, poderá ser admitida declividade superior a 15% (quinze por cento) ouvido o órgão público municipal responsável pela utilização da área, na ocasião da definição das diretrizes viárias e urbanísticas.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

Art. 23 Da área total, objeto do projeto de loteamento, serão destinados no mínimo **35% (trinta e cinco por cento)** de áreas públicas, assim distribuídas:

- I. 20% (vinte por cento) para Vias de Circulação de Veículos;
- II. **10% (dez por cento)** para Áreas Verdes;
- III. 5% (cinco por cento) para Áreas Institucionais.

§ 1º. Não atingindo as vias de circulação de veículos a porcentagem prevista no inciso I deste artigo, a área necessária para completar este índice **será adicionada às Áreas Verdes.**

§ 2º. Nas áreas de terra situadas nas faixas de segurança das linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão, submetidas a regime de servidão administrativa e desapropriadas, é proibido o seu uso para habitação, comércio e indústria, bem como para recreação, esporte e lazer e quaisquer outras atividades que impliquem concentração de pessoas.

~~§ 3º. No caso de loteamento industrial, o percentual de áreas públicas poderá, em função da análise da disponibilidade de equipamentos públicos e comunitários no entorno, bem como do adensamento proposto para o empreendimento, sofrer decréscimo de até 10% (dez por cento), totalizando no mínimo 5% (cinco por cento) para Área Institucional e 15% (quinze por cento) para sistema viário.~~

§ 4º. Na Macrozona Urbana - MAURB, por ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes Viárias e Urbanísticas - CEDIR para empreendimento, 50% (cinquenta por cento) do percentual fixado para Área Institucional, poderá, quando de interesse do Município, ouvida a **COMGEDUR**, ser permutado por área de tamanho ou valor correspondente, inserida na MDE - Macrozona de Desenvolvimento Econômico, em local indicado pela municipalidade.

§ 5º. A permuta, na hipótese do parágrafo anterior, somente poderá ocorrer com a finalidade específica de construção ou ampliação de equipamentos públicos e comunitários.

§ 6º. Os valores a que se refere o §4º deste artigo serão apurados mediante laudo elaborado pela Comissão de Avaliação do Município e/ou outro tipo legal de aferição.

**O Artigo 23 passará a ter a seguinte redação após supressão do inciso §3º e demais alterações:**

Art. 23 Da área total, objeto do projeto de loteamento, serão destinados no mínimo **45% (quarenta e cinco por cento)** de áreas públicas, assim distribuídas:

- I. 20% (vinte por cento) para Vias de Circulação de Veículos;
- II. **20% (vinte por cento)** para Áreas Verdes;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

III. 5% (cinco por cento) para Áreas Institucionais.

§ 1º. Não atingindo as vias de circulação de veículos a porcentagem prevista no inciso I deste artigo, a área necessária para completar este índice **poderá ser adicionada às Áreas Verdes ou Área Institucional, à critério da SEPLAN.**

§ 1º. Nas áreas de terra situadas nas faixas de segurança das linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão, submetidas a regime de servidão administrativa e desapropriadas, é proibido o seu uso para habitação, comércio e indústria, bem como para recreação, esporte e lazer e quaisquer outras atividades que impliquem concentração de pessoas.

§ 2º. Na Macrozona Urbana - MAURB, por ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes Viárias e Urbanísticas - CEDIR para empreendimento, 50% (cinquenta por cento) do percentual fixado para Área Institucional, poderá, quando de interesse do Município, ouvida a **SEPLAN**, ser permutado por área de tamanho ou valor correspondente, inserida na MDE - Macrozona de Desenvolvimento Econômico, em local indicado pela municipalidade.

§ 3º. A permuta, na hipótese do parágrafo anterior, somente poderá ocorrer com a finalidade específica de construção ou ampliação de equipamentos públicos e comunitários.

§ 4º. Os valores a que se refere o §4º deste artigo serão apurados mediante laudo elaborado pela Comissão de Avaliação do Município e/ou outro tipo legal de aferição.

Art. 24. As vias do loteamento deverão atender às seguintes disposições:

I. articular-se entre si e com vias públicas adjacentes existentes, prevendo-se também integração e articulação com as vias previstas no Plano Municipal de Mobilidade e/ou nas diretrizes viárias desta LC, harmonizando-se com a topografia local, preservadas as disposições constantes do PDSNO;

II. as dimensões da faixa de rolamento e do passeio das vias públicas dos loteamentos residenciais serão estabelecidas por ocasião do fornecimento das Diretrizes Viárias e Urbanísticas;

III. garantir um percurso de 800,00m (oitocentos metros) no máximo de qualquer lote até uma via oficial de circulação com largura compatível com a densidade populacional prevista para a área servida;

**IV. quando constarem nas Diretrizes Viárias e Urbanísticas, as ruas sem saída não poderão ter extensão superior a 100,00m (cem metros) e deverão terminar em praça de retorno (balão e/ou cul de sac) cujo diâmetro mínimo deverá ser de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros).**



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

§ 1º. Para efeito de dimensionamento do pavimento, o projeto deverá atender às especificações da Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento Urbano - SEPLAN.

§ 2º. Havendo a necessidade de readequação nas redes de água, esgoto, gás, eletricidade ou telefonia, entre outras, nas vias públicas a serem pavimentadas, o empreendedor deverá proceder às tratativas junto às concessionárias ou empresas responsáveis.

§ 3º. Se houver a necessidade de alargamento de vias, os proprietários atingidos pelas diretrizes viárias deverão transferir, de forma gratuita ou com ônus para os proprietários aderentes, as faixas correspondentes ao Município.

## **O Artigo 24 passará a ter a seguinte redação após supressão da alínea IV:**

Art. 24. As vias do loteamento deverão atender às seguintes disposições:

I. articular-se entre si e com vias públicas adjacentes existentes, prevendo-se também integração e articulação com as vias previstas no Plano Municipal de Mobilidade e/ou nas diretrizes viárias desta LC, harmonizando-se com a topografia local, preservadas as disposições constantes do PDSNO;

II. as dimensões da faixa de rolamento e do passeio das vias públicas dos loteamentos residenciais serão estabelecidas por ocasião do fornecimento das Diretrizes Viárias e Urbanísticas;

III. garantir um percurso de 800,00m (oitocentos metros) no máximo de qualquer lote até uma via oficial de circulação com largura compatível com a densidade populacional prevista para a área servida;

§ 1º. Para efeito de dimensionamento do pavimento, o projeto deverá atender às especificações da Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento Urbano - SEPLAN.

§ 2º. Havendo a necessidade de readequação nas redes de água, esgoto, gás, eletricidade ou telefonia, entre outras, nas vias públicas a serem pavimentadas, o empreendedor deverá proceder às tratativas junto às concessionárias ou empresas responsáveis.

§ 3º. Se houver a necessidade de alargamento de vias, os proprietários atingidos pelas diretrizes viárias deverão transferir, de forma gratuita ou com ônus para os proprietários aderentes, as faixas correspondentes ao Município.

## **Seção II - Das Dimensões dos Lotes e Quadras**

Art. 25. A área mínima do lote urbano residencial deverá respeitar as normas da zona em que se encontra, e estão dispostos no **QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO - TABELAS 1 a 13**, constantes do ANEXO I, parte integrante da presente lei.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

§ 1º. Não será permitido desmembramento que resulte em lotes com dimensões e medidas inferiores às fixadas nesta Lei em todas as suas zonas de uso.

~~§ 2º. Excluem-se no caput deste artigo os lotes regularmente existentes maiores ou iguais a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde se comprove a existência do desmembramento por meio do levantamento realizado pela municipalidade.~~

§ 2º. Havendo a necessidade de readequação nas redes de água, esgoto, gás, eletricidade ou telefonia, entre outras, nas vias públicas a serem pavimentadas, o empreendedor deverá proceder às tratativas junto às concessionárias ou empresas responsáveis.

## **O Artigo 25 passará a ter a seguinte redação após supressão do inciso §2º e alteração:**

Art. 25. A área mínima do lote urbano residencial deverá respeitar as normas da zona em que se encontra, e estão dispostos no **QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO PARA LOTES**, constante no ANEXO I, parte integrante da presente lei.

§ 1º. Não será permitido desmembramento que resulte em lotes com dimensões e medidas inferiores às fixadas nesta Lei em todas as suas zonas de uso.

§ 2º. Havendo a necessidade de readequação nas redes de água, esgoto, gás, eletricidade ou telefonia, entre outras, nas vias públicas a serem pavimentadas, o empreendedor deverá proceder às tratativas junto às concessionárias ou empresas responsáveis.

Art. 27. As quadras dos loteamentos urbanos passam a ter os seguintes comprimentos:

I. ~~até 250,00m (duzentos e cinquenta metros) para os loteamentos urbanos;~~

II. ~~até 350,00m (trezentos e cinquenta metros) para os loteamentos urbanos, cujas áreas dos lotes sejam acima de 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);~~

III. ~~até 500,00m (quinhentos metros) para os loteamentos industriais e mistos.~~

§ 1º. ~~Serão admitidas as quadras ou superquadras com largura e comprimento máximo, respectivamente de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) a 450,00m (quatrocentos e cinquenta metros) para as ruas externas, destinados à edificação de habitações de interesse social.~~

§ 2º. As áreas com declividade superior a 40% (quarenta por cento) não poderão ser transformadas em lotes.

§ 3º. Não será permitida a utilização de vielas de passagem de pedestres entre quadras, salvo em condições excepcionais estabelecidas **pela COMGEDUR**, onde terão largura mínima de **12,00m (doze metros)** e deverão ser entregues urbanizadas pelo empreendedor



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

(passeios pavimentados, canteiros gramados, iluminação pública) conforme diretrizes viárias e urbanísticas da SEPLAN.

§ 4º. A critério do Executivo, nos casos de lotes e glebas com declividade superior a 20% (vinte por cento) a via de pedestre prevista no parágrafo anterior poderá ser dispensada, quando esta não conectar pelo menos duas vias-

**O Artigo 27 passará a ter a seguinte redação após supressão das alíneas I, II e II, supressão do inciso §1º e alteração do inciso §3º:**

Art. 27. O comprimento das quadras dos loteamentos urbanos será definido pelo QUADRO 11 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO PARA CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS, constantes do ANEXO I, parte integrante desta Lei.

§ 1º. As áreas com declividade superior a 40% (quarenta por cento) não poderão ser transformadas em lotes.

§ 2º. Será permitida a utilização de vielas de passagem de pedestres entre quadras salvo em condições excepcionais estabelecidas pela **SEPLAN**, onde terão largura mínima de **6,00m (seis metros)** e deverão ser entregues urbanizadas pelo empreendedor (passeios pavimentados, canteiros gramados, iluminação pública) conforme diretrizes viárias e urbanísticas da SEPLAN.

§ 4º. A critério do Executivo, nos casos de lotes e glebas com declividade superior a 20% (vinte por cento) a via de pedestre prevista no parágrafo anterior poderá ser dispensada, quando esta não conectar pelo menos duas vias.

Art. 29. Em loteamentos para EHS os percentuais de destinação de área pública serão estabelecidos em Decreto, sendo que para áreas a serem parceladas maiores que 40.000,00m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados) ou para empreendimentos com mais de 1.000 (mil) unidades poderão ser aplicadas as regras definidas nesta lei, a critério da **COMGEDUR**.

**O Artigo 29 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

Art. 29. Em loteamentos para EHS os percentuais de destinação de área pública serão estabelecidos em Decreto, sendo que para áreas a serem parceladas maiores que 40.000,00m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados) ou para empreendimentos com mais de 1.000 (mil) unidades poderão ser aplicadas as regras definidas nesta lei, a critério da **SEPLAN**.

Art. 30. Os parcelamentos serão entregues com infraestrutura urbana implantada, constituída pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e sistema viário, pavimentação com guias e sarjetas, incluindo arborização, ciclovias, vias de pedestres e as calçadas cidadãs e ecológicas.

§ 1º. O sistema de escoamento de águas pluviais deverá comportar equipamentos de retenção ou infiltração e de dissipação de energia, de modo a atenuar os picos de cheias,





# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

favorecer a recarga das águas subterrâneas e prevenir a instalação de processos erosivos, além de dispositivos para reuso.

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

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

I. proporcionar condições adequadas de acessibilidade;

~~II. ter no mínimo 30% (trinta por cento) de sua superfície formada por elementos permeáveis;~~

III. arborização implantada, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas definidos nas normas editadas pelo órgão ambiental competente.

§ 4º. O modelo específico e todos os parâmetros a serem aplicados em relação à implantação das “Calçadas Cidadãs e Ecológicas”, previstas na Lei Federal nº 13.146/2015 – Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência - Estatuto da Pessoa com Deficiência se encontram na ILUSTRAÇÃO n.º 10 - Calçada Cidadã e Ecológica, constante do ANEXO II, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 5º. Os projetos de loteamentos deverão garantir a manutenção da densidade arbórea igual ou superior a existente anteriormente a implantação do parcelamento.

§ 6º. Decreto do Executivo irá fixar condições mínimas específicas para a infraestrutura urbana dos EHIS - Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e EHMP - Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular.

**O Artigo 30 passará a ter a seguinte redação após supressão da alínea II do inciso §3º e alteração do inciso §2º:**

Art. 30. Os parcelamentos serão entregues com infraestrutura urbana implantada, constituída pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e sistema viário, pavimentação com guias e sarjetas, incluindo arborização, cicloviárias, vias de pedestres e as calçadas cidadãs e ecológicas.

§ 1º. O sistema de escoamento de águas pluviais deverá 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, além de dispositivos para reuso.

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

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



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

- I. propiciar condições adequadas de acessibilidade;
- II. **ter** arborização implantada, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas definidos nas normas editadas pelo órgão ambiental competente.

§ 4º. O modelo específico e todos os parâmetros a serem aplicados em relação à implantação das “Calçadas Cidadãs e Ecológicas”, previstas na Lei Federal nº 13.146/2015 – Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência - Estatuto da Pessoa com Deficiência se encontram na ILUSTRAÇÃO n.º 10 - Calçada Cidadã e Ecológica, constante do ANEXO II, parte integrante desta Lei Complementar e no QUADRO

§ 5º. Os projetos de loteamentos deverão garantir a manutenção da densidade arbórea igual ou superior a existente anteriormente a implantação do parcelamento.

§ 6º. Decreto do Executivo irá fixar condições mínimas específicas para a infraestrutura urbana dos EHS - Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e EHMP - Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular.

## **CAPÍTULO III - DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 32. Fica permitida a aprovação e execução conjunta dos projetos de parcelamento e edificação, nos termos a serem definidos em decreto.

~~§ 1º. Para a hipótese prevista no caput deste artigo fica permitido que o percentual mínimo de destinação de área verde prevista de 10% (dez por cento), seja reduzido em até 50% (cinquenta por cento), desde que instituída a fruição pública na área correspondente e obedecidos todos os requisitos estabelecidos nos incisos I a III do Art. 212 desta lei.~~

~~§ 2º. Para a hipótese prevista no §1º deste artigo aplicam-se as contrapartidas e incentivos à ocupação estabelecida nos Art. 211 e 212 desta Lei.~~

§ 3º. Os fundos de vale e cursos d'água que estejam na área do loteamento em aprovação, não poderão ser loteados e deverão ficar excluídos do processo de parcelamento, devendo ser consideradas Áreas de Preservação Permanente (APP) com faixa de proteção mínima de 30,00m (trinta metros).

### **O Artigo 32 passará a ter a seguinte redação após supressão dos incisos §1º e §2º:**

Art. 32. Fica permitida a aprovação e execução conjunta dos projetos de parcelamento e edificação, nos termos a serem definidos em decreto.

§ 1º. Os fundos de vale e cursos d'água que estejam na área do loteamento em aprovação, não poderão ser loteados e deverão ficar excluídos do processo de parcelamento, devendo ser consideradas Áreas de Preservação Permanente (APP) com faixa de proteção mínima de 30,00m (trinta metros).



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

## CAPÍTULO IV – DOS LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS

Art. 33. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins residenciais atendendo aos seguintes requisitos:

I. quando a gleba tiver acesso por via pública e possuir, pelo menos, uma divisa em comum com loteamento existente aprovado pela Prefeitura, dotado da infraestrutura completa, a saber: rede de água, rede de esgoto, galerias de águas pluviais, guias, sarjetas e pavimentação, arborização urbana, sinalização viária, rede de energia elétrica e iluminação pública;

II. quando a gleba tiver acesso por via pública e, inexistindo infraestrutura básica com capacidade de atendimento à demanda gerada, as obras necessárias sejam realizadas a expensas do empreendedor.

§ 1º. Fica expressamente proibido o destaque de gleba para instituição de faixa de servidão, para posteriormente proceder à projeto de desmembramento, burlando-se a configuração de “loteamento”, considerada infração grave à Lei Federal n.º 6766/69 e suas alterações.

~~§ 2º. No caso de destaque de gleba para instituir servidão de passagem na Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE, esta será autorizada, desde que seja destinada exclusivamente para a melhoria do sistema viário, vedado qualquer uso residencial.~~

**O Artigo 33 passará a ter a seguinte redação após inserção no parágrafo principal e supressão do inciso §2º que será inserido no Artigo 40:**

**Art. 33. Considera-se loteamento residencial aquele localizado nas zonas onde o uso habitacional unifamiliar é permitido.** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins residenciais atendendo aos seguintes requisitos:

I. quando a gleba tiver acesso por via pública e possuir, pelo menos, uma divisa em comum com loteamento existente aprovado pela Prefeitura, dotado da infraestrutura completa, a saber: rede de água, rede de esgoto, galerias de águas pluviais, guias, sarjetas e pavimentação, arborização urbana, sinalização viária, rede de energia elétrica e iluminação pública;

II. quando a gleba tiver acesso por via pública e, inexistindo infraestrutura básica com capacidade de atendimento à demanda gerada, as obras necessárias sejam realizadas a expensas do empreendedor.

§ 1º. Fica expressamente proibido o destaque de gleba para instituição de faixa de servidão, para posteriormente proceder à projeto de desmembramento, burlando-se a configuração de “loteamento”, considerada infração grave à Lei Federal n.º 6766/69 e suas alterações.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

## CAPÍTULO V - DOS LOTEAMENTOS NÃO RESIDENCIAIS - INDUSTRIAIS

### E/OU MISTOS

Art. 37. O loteamento industrial e/ou misto poderá ser implantado nas zonas **de uso**, mediante apresentação de plano específico de ocupação, devendo ser objeto de análise pela COMGEDUR.

**O Artigo 37 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

Art. 37. O loteamento industrial e/ou misto poderá ser implantado na **Zona de Desenvolvimento Econômico e Zona Corredor Anhanguera, características para este tipo de uso**, mediante apresentação de plano específico de ocupação, devendo ser objeto de análise pela **SEPLAN**.

Art. 40. Os loteamentos para fins industriais, deverão considerar:

§ 1º. as glebas deverão ter área mínima de 15.000,00m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), e, deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

I. da área objeto do loteamento serão destinados:

a) 5% (cinco por cento) para áreas de uso institucional ou sistema de lazer, a serem definidos nas diretrizes;

b) percentual para vias de circulação pública, definido pelo projeto urbanístico;

II. os lotes de esquina terão o desenvolvimento de curva de raio de 9,00m

(nove metros) na confluência das vias de circulação pública;

III. as vias de circulação pública do loteamento deverão articular-se com as adjacentes, existentes ou projetadas, e se harmonizar com a topografia do local;

IV. ao longo das faixas de domínio público, das redes de alimentação e distribuição de energia em alta tensão, bem como das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15,00m (quinze metros) de largura de cada lado, ressalvados os casos em que legislação específica estabelecer critérios diferenciados;

V. ao longo das nascentes, cursos d'água, lagos, lagoas, represas, matas ciliares ou nativas deverão ser observadas as prescrições das respectivas legislações pertinentes.

VI. as áreas de preservação ambiental e de preservação permanente da gleba objeto do plano de loteamento deverão ser objeto de estudo, recuperação e manutenção sob a responsabilidade do proprietário e supervisão dos órgãos competentes.

**§ 2º. as quadras terão comprimento máximo de 300,00m (trezentos metros), exceto as de configuração final do projeto, que poderão ter uma tolerância de até 10% (dez por cento);**



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

§ 3º. ao longo das faixas de domínio público, das redes de alimentação e distribuição de energia em alta tensão, bem como das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15,00m (quinze metros) de largura, de cada lado, ressalvados os casos em que legislação específica estabelecer critérios diferenciados;

§ 4º. ao longo das nascentes, cursos d'água, lagos, lagoas, represas, matas ciliares ou nativas deverão ser observadas as prescrições das respectivas legislações pertinentes;

§ 5º. as vias de circulação pública do loteamento deverão articular-se com as adjacentes, existentes, ou projetadas, e se harmonizar com a topografia do local.

§ 6º. Quando a área destinada a fins institucionais for inferior ao lote padrão, deverá ser destinado 1 (um) lote padrão para essa finalidade.

§ 7º. A execução de loteamentos industriais poderá ser de competência da iniciativa privada ou do Poder Público Municipal, que poderá fazê-lo isoladamente, em convênio com órgãos Federais ou Estaduais e ou parcerias com a iniciativa privada, através da Parceria Pública Privada (PPP como objeto de fomento à microempresa e empresa de pequeno porte de natureza industrial.

§ 8º. As áreas de preservação ambiental e de preservação permanente da gleba objeto do plano de loteamento deverão ser objeto de estudo, recuperação e manutenção sob a responsabilidade do proprietário e supervisão da Secretaria de Meio Ambiente, Parques e Jardins.

§ 9º. Em caso de comprovação de determinada indústria necessitar de área superior ao estipulado, ou outros padrões urbanísticos, estes poderão ter as suas dimensões modificadas mediante análise da SEPLAN, ouvida a COMGEDUR com as devidas justificativas e através de contrapartida financeira prevista pela Lei Federal n.º 10.257/01, outorga onerosa.

**O Artigo 40 passará a ter a seguinte redação após supressão do inciso §2º e inserção do inciso §9º:**

Art. 40. Os loteamentos para fins industriais, deverão considerar:

§ 1º. as glebas deverão ter área mínima de 15.000,00m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), e, deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

I. da área objeto do loteamento serão destinados:

a) 5% (cinco por cento) para áreas de uso institucional ou sistema de lazer, a serem definidos nas diretrizes;

b) percentual para vias de circulação pública, definido pelo projeto urbanístico;

II. os lotes de esquina terão o desenvolvimento de curva de raio de 9,00m

(nove metros) na confluência das vias de circulação pública;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

III. as vias de circulação pública do loteamento deverão articular-se com as adjacentes, existentes ou projetadas, e se harmonizar com a topografia do local;

IV. ao longo das faixas de domínio público, das redes de alimentação e distribuição de energia em alta tensão, bem como das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15,00m (quinze metros) de largura de cada lado, ressalvados os casos em que legislação específica estabelecer critérios diferenciados;

V. ao longo das nascentes, cursos d'água, lagos, lagoas, represas, matas ciliares ou nativas deverão ser observadas as prescrições das respectivas legislações pertinentes.

VI. as áreas de preservação ambiental e de preservação permanente da gleba objeto do plano de loteamento deverão ser objeto de estudo, recuperação e manutenção sob a responsabilidade do proprietário e supervisão dos órgãos competentes.

§ 2º. ao longo das faixas de domínio público, das redes de alimentação e distribuição de energia em alta tensão, bem como das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15,00m (quinze metros) de largura, de cada lado, ressalvados os casos em que legislação específica estabelecer critérios diferenciados;

§ 3º. ao longo das nascentes, cursos d'água, lagos, lagoas, represas, matas ciliares ou nativas deverão ser observadas as prescrições das respectivas legislações pertinentes;

§ 4º. as vias de circulação pública do loteamento deverão articular-se com as adjacentes, existentes, ou projetadas, e se harmonizar com a topografia do local.

§ 5º. Quando a área destinada a fins institucionais for inferior ao lote padrão, deverá ser destinado 1 (um) lote padrão para essa finalidade.

§ 6º. A execução de loteamentos industriais poderá ser de competência da iniciativa privada ou do Poder Público Municipal, que poderá fazê-lo isoladamente, em convênio com órgãos Federais ou Estaduais e ou parcerias com a iniciativa privada, através da Parceria Pública Privada (PPP como objeto de fomento à microempresa e empresa de pequeno porte de natureza industrial.

§ 7º. As áreas de preservação ambiental e de preservação permanente da gleba objeto do plano de loteamento deverão ser objeto de estudo, recuperação e manutenção sob a responsabilidade do proprietário e supervisão da Secretaria de Meio Ambiente, Parques e Jardins.

§ 8º. Em caso de comprovação de determinada indústria necessitar de área superior ao estipulado, ou outros padrões urbanísticos, estes poderão ter as suas dimensões modificadas mediante análise da SEPLAN e do CONDUR, com as devidas justificativas e através de contrapartida financeira prevista pela Lei Federal n.º 10.257/01, outorga onerosa.

**§ 9º. No caso de destaque de gleba para instituir servidão de passagem na Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE, esta será autorizada, desde que seja destinada exclusivamente para a melhoria do sistema viário, a critério da SEPLAN.**



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

## CAPÍTULO VI - DOS CONJUNTOS DE EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIOS

Art. 43. Os condomínios somente poderão ser implantados em:

- I. lotes resultantes de processo regular de parcelamento para fins urbanos;
- II. glebas que atendam aos seguintes requisitos:
  - a) ~~confronte com arruamento oficial existente dotado de infraestrutura com largura mínima de 14,00m (quatorze metros);~~
  - b) esteja inscrita como imóvel urbano no Cadastro Municipal;
  - c) não crie obstáculos à continuidade das vias existentes ou projetadas;
  - d) ~~tenha testada mínima de 40,00m (quarenta metros).~~

§ 1º. No caso de qualquer necessidade de alteração dos requisitos constantes neste artigo, estes somente serão possíveis após análise e aprovação da COMGEDUR e através de contrapartida financeira prevista pela Lei Federal n.º 10.257/01, outorga onerosa.

§ 2º. Antes da elaboração de projetos de conjuntos de edificações em condomínio a que alude este Capítulo, deverá ser solicitada consulta de viabilidade técnica à Prefeitura, cuja análise observará os seguintes aspectos:

- I. natureza do empreendimento, densidade populacional e localização do condomínio;
- II. observância das diretrizes viárias e urbanísticas estabelecidas pela Prefeitura;
- III. na gleba ou lote de terreno deverá estar, ou poderá ser dotado, de todos os melhoramentos públicos necessários, redes de água e esgoto, rede de energia elétrica e pavimentação e drenagem das vias públicas;
- IV. sistema de abastecimento de água e o sistema de coleta de esgoto local deverão ter condições de suportar a demanda adicional advinda da implantação do empreendimento;
- V. o sistema viário e de transportes da área onde se situa o empreendimento deverá ter condições de suportar o incremento de tráfego decorrente da implantação das novas edificações;
- VI. deverão ser analisados os equipamentos públicos e outros existentes na região, de forma a avaliar a capacidade de atendimento da futura demanda;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

VII. a análise englobará uma avaliação de impacto ambiental e de vizinhança do empreendimento de forma a não comprometer a região, preservando os recursos ambientais e as características de uso e ocupação predominantes, além das características ambientais do entorno.

§ 3º. Nas glebas ou lotes desprovidos de quaisquer dos serviços de infraestrutura mencionados no caput e, havendo interesse público, a Prefeitura poderá permitir a implantação do condomínio desde que as obras de infraestrutura sejam executadas às expensas do interessado para a implantação do condomínio, sem quaisquer ônus ao Município e atendendo aos projetos técnicos apresentados pelo interessado e aprovados pela Prefeitura ou pelas concessionárias dos serviços.

§ 4º. Executados os serviços de infraestrutura, as redes e equipamentos necessários ao seu funcionamento e operação, estes deverão ser doados à Prefeitura ou às respectivas concessionárias, que passarão a operar o sistema.

§ 5º. As obras relativas às edificações, instalações e equipamentos comunitários deverão ser executados simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

## **O Artigo 43 passará a ter a seguinte redação após supressão das alíneas a) e d) do inciso II:**

Art. 43. Os condomínios somente poderão ser implantados em:

- I. lotes resultantes de processo regular de parcelamento para fins urbanos;
- II. glebas que atendam aos seguintes requisitos:
  - a) esteja inscrita como imóvel urbano no Cadastro Municipal;
  - b) não crie obstáculos à continuidade das vias existentes ou projetadas;

§ 1º. No caso de qualquer necessidade de alteração dos requisitos constantes neste artigo, estes somente serão possíveis após análise e aprovação do COMDUR e através de contrapartida financeira prevista pela Lei Federal n.º 10.257/01, outorga onerosa.

§ 2º. Antes da elaboração de projetos de conjuntos de edificações em condomínio a que alude este Capítulo, deverá ser solicitada consulta de viabilidade técnica à Prefeitura, cuja análise observará os seguintes aspectos:

- I. natureza do empreendimento, densidade populacional e localização do condomínio;
- II. observância das diretrizes viárias e urbanísticas estabelecidas pela Prefeitura;





# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

- III. na gleba ou lote de terreno deverá estar, ou poderá ser dotado, de todos os melhoramentos públicos necessários, redes de água e esgoto, rede de energia elétrica e pavimentação e drenagem das vias públicas;
- IV. sistema de abastecimento de água e o sistema de coleta de esgoto local deverão ter condições de suportar a demanda adicional advinda da implantação do empreendimento;
- V. o sistema viário e de transportes da área onde se situa o empreendimento deverá ter condições de suportar o incremento de tráfego decorrente da implantação das novas edificações;
- VI. deverão ser analisados os equipamentos públicos e outros existentes na região, de forma a avaliar a capacidade de atendimento da futura demanda;
- VII. a análise englobará uma avaliação de impacto ambiental e de vizinhança do empreendimento de forma a não comprometer a região, preservando os recursos ambientais e as características de uso e ocupação predominantes, além das características ambientais do entorno.

§ 3º. Nas glebas ou lotes desprovidos de quaisquer dos serviços de infraestrutura mencionados no caput e, havendo interesse público, a Prefeitura poderá permitir a implantação do condomínio desde que as obras de infraestrutura sejam executadas às expensas do interessado para a implantação do condomínio, sem quaisquer ônus ao Município e atendendo aos projetos técnicos apresentados pelo interessado e aprovados pela Prefeitura ou pelas concessionárias dos serviços.

§ 4º. Executados os serviços de infraestrutura, as redes e equipamentos necessários ao seu funcionamento e operação, estes deverão ser doados à Prefeitura ou às respectivas concessionárias, que passarão a operar o sistema.

§ 5º. As obras relativas às edificações, instalações e equipamentos comunitários deverão ser executados simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

~~Art. 44 Quando do empreendimento de Conjunto de Edificações em Condomínio, deverá o proprietário ou representante legal transferir para o domínio do município parte da gleba para uso institucional, com frente para arruamento oficial existente, devidamente desmembrada com título de propriedade em separado no valor de 5% (cinco por cento) do total da área.~~

~~§ 1º. A porcentagem relativa à destinação de áreas para uso institucional, para Condomínio Residencial, poderá tanto em função da análise da disponibilidade de equipamentos públicos e comunitários no entorno quanto em função do adensamento proposto para o empreendimento, sofrer acréscimo proporcional à demanda gerada de até 5% (cinco por cento), totalizando, no máximo 10% (dez por cento), bem como ao contrário decréscimo, nas mesmas condições.~~



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

~~§ 2º. A área mínima da gleba a ser transferida para domínio do município, como Área Institucional, não poderá ser inferior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), sendo a testada mínima não inferior a 20,00m (vinte metros) e a profundidade mínima não inferior a 25,00m (vinte e cinco metros).~~

~~§ 3º. Por ocasião da emissão da CEDIR para Conjunto de Edificações em Condomínio, admite-se que até 100% (cem por cento) do percentual fixado para Área Institucional poderá, quando de interesse do Município e ouvida a COMGEDUR, ser permutado por área de tamanho e/ou valor correspondente em local indicado pela municipalidade.~~

~~§ 4º. A permuta, na hipótese do parágrafo anterior, somente poderá ocorrer com a finalidade específica para construção ou ampliação de equipamentos públicos e comunitários, ainda que sua aplicação seja em locais distintos ao da implantação do empreendimento, objeto de aprovação.~~

~~§ 5º. Os valores a que se refere o §3º deste artigo serão apurados mediante laudo elaborado pela Comissão de Avaliação do Município de Nova Odessa.~~

~~§ 6º. O destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns e outros interesses dos coproprietários serão por eles regulamentados, na forma da lei de condomínios vigente, mediante convenção de condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, aplicando-se, no que couberem, as disposições do Capítulo II da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.~~

## **O Artigo 44 será integralmente suprimido.**

~~Art. 46. Nos Conjuntos de Edificações em Condomínio deverá haver, no mínimo, uma quota da área da gleba por unidade autônoma de acordo com sua destinação.~~

~~§ 1º. Ficam estabelecidas as seguintes quotas:~~

~~a) — 140,00m<sup>2</sup> (cento e quarenta metros quadrados) no caso de conjunto de casas térreas e sobrados, e o número máximo de unidades permitido é o resultado da divisão da área total do terreno, excluída a área da via particular de circulação de veículos, pela cota estabelecida;~~

~~b) — 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) no caso de apartamentos.~~

~~§ 2º. A quota a que se refere o §1º deste artigo deverá ser proporcional à área efetivamente edificável, excluindo-se as áreas públicas e vias de circulação.~~

## **O Artigo 46 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

Art. 46. Nos Conjuntos de Edificações em Condomínio verticais e horizontais as unidades deverão ter, no mínimo, 40,00 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) de área construída, não sendo consideradas para efeito de cálculo da área mínima permitida as áreas externas sem fechamento, áreas comuns e áreas separadas da edificação principal.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

Parágrafo Único. Nos Condomínios Residenciais Horizontais, a fração privativa do terreno correspondente a cada unidade habitacional deverá ser de, no mínimo, 140,00 m<sup>2</sup> (cento e quarenta metros quadrados).

Art. 48. O dimensionamento das vias internas e das vagas de estacionamento do Conjunto de Edificações em Condomínio, para fins residenciais, deverá respeitar o seguinte:

I. das vias:

a) largura mínima da faixa de rolamento de 9,00m (nove metros), livres de estacionamento de veículos;

b) largura mínima do passeio em cada lado da faixa de rolamento de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

e) para via interna finalizada em praça de retorno – “cul de sac”, esta deve apresentar um raio mínimo de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros).

II. das vagas de estacionamento:

a) acrescer vagas para visitantes na proporção de 5% (cinco por cento) do total de unidades habitacionais, sendo que, em caso de fração considerar o arredondamento para mais, sendo, ainda 5% do total de vagas do estacionamento destinadas a idosos e 2% a pessoas com deficiência;

I. as calçadas cidadãs e ecológicas deverão atender todos os preceitos de acessibilidade;

II. no mínimo uma vaga por unidade habitacional.

## **O Artigo 48 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

Art. 48. O dimensionamento das vias internas e das vagas de estacionamento do Conjunto de Edificações em Condomínio, para fins residenciais, deverá respeitar os parâmetros mínimos do **QUADRO 11 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO PARA CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS, constantes do ANEXO I, parte integrante desta Lei.**

Art. 52. Fica vedado todo e qualquer fechamento de vias públicas existentes anteriormente à implantação do empreendimento, mesmo que sejam sem saída para a formação de conjuntos residenciais.

§ 1º. Na hipótese de destinação de área institucional em área construída, a SEPLAN irá se manifestar acerca do tipo de equipamento(s) necessário(s) na região em que se localiza



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

o lote ou gleba, bem como sobre a eventual necessidade de destinação de área de terreno combinada com a área construída.

§ 2º. Aplicam-se ao parcelamento associado à edificação as contrapartidas e/ou incentivos à ocupação prevista pela Lei Federal n.º 10.257/01.

§ 3º. Os condomínios deverão contar com a mesma infraestrutura exigida para os demais loteamentos, sendo permitidas, a critério da Prefeitura do Município de Nova Odessa, opções diferenciadas de pavimentação, guias, sarjetas e passeio público e deverão preconizar todos os padrões de sustentabilidades aplicáveis, além das disposições legais referentes à acessibilidade universal.

## **O Artigo 52 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

Art. 52. Fica vedado todo e qualquer fechamento de vias públicas existentes anteriormente à implantação do empreendimento, a não ser em casos adversos cujas exceções serão apreciadas pela SEPLAN.

§ 1º. Na hipótese de destinação de área institucional em área construída, a SEPLAN irá se manifestar acerca do tipo de equipamento(s) necessário(s) na região em que se localiza o lote ou gleba, bem como sobre a eventual necessidade de destinação de área de terreno combinada com a área construída.

§ 2º. Aplicam-se ao parcelamento associado à edificação as contrapartidas e/ou incentivos à ocupação prevista pela Lei Federal n.º 10.257/01.

§ 3º. Os condomínios deverão contar com a mesma infraestrutura exigida para os demais loteamentos, sendo permitidas, a critério da Prefeitura do Município de Nova Odessa, opções diferenciadas de pavimentação, guias, sarjetas e passeio público e deverão preconizar todos os padrões de sustentabilidades aplicáveis, além das disposições legais referentes à acessibilidade universal.

## **CAPÍTULO VII - DOS CONJUNTOS em CONDOMÍNIOS MISTOS e/OU**

### **EMPRESARIAIS – CME**

#### **Seção I - Das Disposições Preliminares**

#### **Seção II - Dos Padrões Urbanísticos**

Art. 59. Os projetos destes empreendimentos deverão atender às seguintes condições:

I. a portaria do conjunto poderá localizar-se junto ao alinhamento da via pública desde que sua área não ultrapasse a 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), excetuando-se a cobertura para proteção de veículos, quando houver;

28

LEI Nº 81, DE 24 DE ABRIL DE 2023

Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

- II. aprovação da CETESB;
- III. aprovação da CPFL e/ou outra concessionária dos serviços de iluminação pública;
- IV. aprovação da Concessionária de Água e Esgoto do Município;
- V. aprovação de órgão ambiental, a critério da Secretaria de Meio Ambiente, Parques e Jardins;
- VI. demais aprovações pertinentes em nível estadual e federal;
- ~~VII. — área permeável: 10% (dez por cento) do total do terreno ou gleba, sendo obrigatório o uso de caixas de retardo, se o imóvel contiver área a partir de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);~~
- VIII. as divisas junto às vias públicas e particulares deverão ser em gradil e/ou muros verdes, com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);
- IX. as taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximos em relação ao lote correspondente, bem como demais índices urbanísticos são os definidos por esta lei;
- X. cada unidade terá saída para a via de circulação particular, diretamente ou por processo de passagem comum, e será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças;
- ~~XI. — deverá ser previsto local destinado ao estacionamento de veículos de transporte coletivo a — serviço das empresas para as unidades autônomas com área acima de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), na proporção de 01 (uma) vaga para os primeiros 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída e mais 01 (uma) vaga para cada 3.500,00m<sup>2</sup> (três mil e quinhentos metros quadrados) adicionais;~~
- XII. o acesso a qualquer condomínio deverá ser feito no mínimo por uma avenida coletora e o acesso ao lote por uma via local;
- ~~XIII. — o estacionamento para veículos dos condôminos e/ou visitantes, em edificação de conjuntos mistos (CISE) deverá obedecer à proporção de 01 (uma) vaga para cada 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de área construída;~~
- ~~XIV. — o estacionamento para veículos dos condôminos e/ou visitantes, em edificação de conjuntos industriais (CI) deverá obedecer à proporção de 01 (uma) vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída;~~
- XV. o recuo frontal e o afastamento lateral das edificações em relação às vias públicas e particulares de circulação e aos demais confrontantes deverá atender aos valores mínimos definidos por esta lei;
- ~~XVI. — o local destinado ao estacionamento de veículos de carga, independente das áreas associadas às plataformas de carga e descarga, deverão obedecer ao seguinte:~~



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

a) — 01 (uma) vaga de, no mínimo, 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 15,00m (quinze metros), para cada 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrado) de área construída, contendo no mínimo 02 (duas) vagas;

b) — a cada 400,00m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) de construção deverá ser prevista 01 (uma) doca de carga e descarga de, no mínimo, 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 15,00m (quinze metros) de comprimento.

XVII. os estacionamentos deverão, ainda, respeitar as seguintes condições:

a) — o resultado será aproximado para mais, quando a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos);

b) — se o estacionamento apresentar a forma coberta, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção, para o cálculo de número de vagas;

c) — 5% do total de vagas do estacionamento deverá ser destinado a idosos e 2% a portadores de deficiência;

d) — será permitida a utilização de faixas de recuo e afastamento mínimo, desde que as vagas sejam descobertas.

XVIII. passagens internas de circulação de veículos com mínimo de 10,00m (dez metros) de faixa de rolamento;

XIX. — praças de manobras de veículos, quando houver, com no mínimo 18,00m (dezoito metros) de diâmetro;

XX. — a gleba deverá ter testada mínima de 40,00m (quarenta metros).

§ 1º. Em substituição aos recuos legais, poderá ser reservada faixa de, no mínimo, 3,40m (três metros e quarenta centímetros) de largura, composta de "cerca viva", de modo a formar um cinturão verde, área esta que poderá ser computada para efeito de recuo obrigatório.

§ 2º. As vagas de estacionamento deverão seguir o estabelecido na legislação federal, estadual pertinentes às vagas para pessoas com deficiência, idosos, e, ainda, pessoas com mobilidade reduzida.

§ 3º. Quando houver área para lazer e equipamentos comunitários deverão ter acesso por via particular de circulação de veículos.

**O Artigo 59 passará a ter a seguinte redação após supressão das alíneas VII, XI, XIII, XIV, XVI, XVII, XVIII, XIX e XX e inciso §1º:**

Art. 59. Os projetos destes empreendimentos deverão atender às seguintes condições:

I. a portaria do conjunto poderá localizar-se junto ao alinhamento da via pública desde que sua área não ultrapasse a 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), excetuando-se a cobertura para proteção de veículos, quando houver;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

- II. aprovação da CETESB;
- III. aprovação da CPFL e/ou outra concessionária dos serviços de iluminação pública;
- IV. aprovação da Concessionária de Água e Esgoto do Município;
- V. aprovação de órgão ambiental, a critério da Secretaria de Meio Ambiente, Parques e Jardins;
- VI. demais aprovações pertinentes em nível estadual e federal;
- VII. as divisas junto às vias públicas e particulares deverão ser em gradil e/ou muros verdes, com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);
- VIII. as taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximos em relação ao lote correspondente, bem como demais índices urbanísticos são os definidos por esta lei;
- IX. cada unidade terá saída para a via de circulação particular, diretamente ou por processo de passagem comum, e será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças;
- X. o acesso a qualquer condomínio deverá ser feito no mínimo por uma avenida coletora e o acesso ao lote por uma via local;
- XI. o recuo frontal e o afastamento lateral das edificações em relação às vias públicas e particulares de circulação e aos demais confrontantes deverá atender aos valores mínimos definidos por esta lei;

§ 1º. As vagas de estacionamento deverão seguir o estabelecido na legislação federal, estadual pertinentes às vagas para pessoas com deficiência, idosos, e, ainda, pessoas com mobilidade reduzida.

§ 2º. Quando houver área para lazer e equipamentos comunitários deverão ter acesso por via particular de circulação de veículos.

## **Seção III - Das Áreas Verdes e de Lazer**

Art. 65. As áreas verdes, de lazer e recreação e arruamento, serão de uso exclusivo do condomínio, perfazendo um mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento; ~~deste percentual, 60% (sessenta por cento) deverão ser equipados para lazer e recreação, e 40% (quarenta por cento) para área verde, tratada paisagisticamente e arruamento.~~

Parágrafo Único. Entendem-se como equipamento de recreação os "playgrounds" e praças, os de esportes como sendo quadras de jogos e similares, e, os de lazer, as áreas para festas e similares, sendo o conjunto de ocupações às quais o indivíduo pode entregar-se de livre vontade, seja para repousar, seja para divertir-se e entreter-se ou ainda para desenvolver sua informação ou formação desinteressada, sua participação social

31

LEI Nº 81, DE 24 DE ABRIL DE 2023

Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

voluntária ou sua livre capacidade criadora após livrar-se ou desembaraçar--se das obrigações profissionais, familiares e sociais.

## **O Artigo 65 passará a ter a seguinte redação após supressão:**

Art. 65. As áreas verdes, de lazer e recreação e arruamento, serão de uso exclusivo do condomínio, perfazendo um mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento.

Parágrafo Único. Entendem-se como equipamento de recreação os "playgrounds" e praças, os de esportes como sendo quadras de jogos e similares, e, os de lazer, as áreas para festas e similares, sendo o conjunto de ocupações às quais o indivíduo pode entregar-se de livre vontade, seja para repousar, seja para divertir-se e entreter-se ou ainda para desenvolver sua informação ou formação desinteressada, sua participação social voluntária ou sua livre capacidade criadora após livrar-se ou desembaraçar--se das obrigações profissionais, familiares e sociais.

## **Seção IV - Do Acesso e Sistema de Vias Privativas**

Art. 67. Compõe o sistema de vias privativas de acesso do conjunto:

I. as vias particulares de circulação ~~deverão possuir largura mínima de 14,00m (quatorze metros);~~ as vias privativas de acesso de pedestres - área destinada à circulação de pedestres, obrigatoriamente pavimentada, devendo atender a legislação que promove a acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida ~~deverá ter no mínimo, para todos os usos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) até 3,00m (três metros) de largura, conforme prévia aprovação da Prefeitura com a aplicação do projeto da calçada cidadã e ecológica;~~

II. vias sem saída com balão de retorno "cul de sac" ~~extensão menor ou igual a 120,00m (cento e vinte metros) e diâmetro do leito carroçável do balão de retorno maior ou igual a 18,00m (dezoito metros), sendo considerada como extensão a medida entre o centro do balão de retorno e o eixo da via transversal mais próxima;~~

III. ~~no caso de lotes de esquina ou frente para mais de uma rua o empreendimento poderá ter, no máximo, um acesso para cada rua;~~

IV. o acesso independente para cada unidade industrial e/ou mista será por meio de via particular de circulação;

V. raio de concordância entre as vias privativas de no mínimo 9,00m (nove metros).

Parágrafo Único. Quando o conjunto for misto observar-se-á a largura de via de maior exigência.





# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

## **O Artigo 67 passará a ter a seguinte redação após supressão nas alíneas I, II e III:**

Art. 67. Compõe o sistema de vias privadas de acesso do conjunto:

- I. as vias particulares de circulação; as vias privadas de acesso de pedestres - área destinada à circulação de pedestres, obrigatoriamente pavimentada, devendo atender a legislação que promove a acessibilidade das pessoas com deficiência;
- II. vias sem saída com balão de retorno “cul de sac” ;
- III. o acesso independente para cada unidade industrial e/ou mista será por meio de via particular de circulação;
- IV. raio de concordância entre as vias privadas de no mínimo 9,00m (nove metros).

Parágrafo Único. Quando o conjunto for misto observar-se-á a largura de via de maior exigência.

## **CAPÍTULO VIII - DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO**

Art. 71. Competem aos loteamentos de acesso controlado as seguintes restrições e índices urbanísticos:

~~I. — rampa máxima da faixa de rolamento de 10% (dez por cento) e, a critério do Município a declividade poderá ser aumentada, conforme estudos realizados através do órgão competente;~~

II. as áreas institucionais, além de serem doadas ao Município, deverão ficar situadas fora dos limites da área privada;

~~III. — as áreas verdes, que correspondem a 10% (dez por cento) da área do empreendimento, serão divididas em duas, sendo que 50% (cinquenta por cento) deverão ficar situadas dentro dos limites da área privada e 50% (cinquenta por cento) fora, de acordo com as diretrizes expedidas;~~

IV. as edificações de sedes de clubes, sanitários, vestiários e piscinas deverão ser construídas em área específica, ficando vedado o uso de área verde para tal fim;

~~V. — calçadas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) até 3,00m (três metros) de largura, conforme prévia aprovação da Prefeitura com a aplicação do projeto da calçada cidadã e ecológica.~~

VI. nas vias pavimentadas dos empreendimentos, a sinalização vertical e horizontal será executada às expensas dos respectivos empreendedores do parcelamento do solo, a partir de projeto previamente aprovado pela Diretoria Municipal de Trânsito;

VII. as vias internas e as áreas de uso comum serão incorporadas ao domínio público, recaindo sobre elas concessão do direito real de uso em favor de seus moradores, salvo nas áreas institucionais e 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

VIII. o sistema de distribuição de energia elétrica poderá ser implantado por meio de dutos enterrados, através de incentivo fiscal a ser regulamentado em Decreto;

IX. 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, além da implantação de dispositivos de reaproveitamento das águas em cada unidade imobiliária;

X. os loteamentos de acesso controlado situados ao longo das Rodovias e/ou Estradas Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros), fora dos limites da área delimitada por muro ou outro tipo de tapagem admitido pelo Poder Executivo, porém, integrando o percentual de área destinada a vias públicas exigidas por lei;

~~XI. balões de retorno com área interna deverão ter um diâmetro mínimo de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros);~~

XII. os requisitos urbanísticos para a concepção do empreendimento deverão atender aos valores mínimos definidos por esta lei;

XIII. todas as vias públicas constantes do loteamento de acesso controlado, antes de ser objeto da concessão a que se refere o inciso VI deste artigo, deverão ser construídas pelo proprietário recebendo redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de drenagem de águas pluviais (captação e lançamento), de água tratada, conforme diretrizes estabelecidas pela concessionária do serviço no Município ou quem venham lhe substituir, de coleta de esgotos com lançamento até a estação de tratamento (ETE) identificada através de laudo técnico; pavimentação asfáltica; calçada de material drenante e padrão de calçada cidadã e ecológica, com sarjetas e demarcação das quadras e lotes com marcos de concreto, sistema de arborização urbana, todos esses serviços especificados tecnicamente em regulamento, através de decreto do Poder Executivo, ou seja, toda a infraestrutura exigida nas legislações de parcelamento de solo;

XIV. todas as obras que forem executadas nos loteamentos fechados, sejam de edificações ou de infraestrutura de lotes, deverão atender às disposições previstas no Plano Diretor Sustentável de Nova Odessa - PDSNO, no Código Sanitário, Código de Obras e de Posturas do Município e demais normas estabelecidas na legislação pertinente em vigor, devendo ser previamente licenciadas e aprovadas pelo órgão competente da Municipalidade.

**O Artigo 71 passará a ter a seguinte redação após supressão das alíneas I, III, V e XXI:**

**Art. 71. Competem aos loteamentos de acesso controlado as seguintes restrições e índices urbanísticos:**



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

- I. as áreas institucionais, além de serem doadas ao Município, deverão ficar situadas fora dos limites da área privativa;
- II. as edificações de sedes de clubes, sanitários, vestiários e piscinas deverão ser construídas em área específica, ficando vedado o uso de área verde para tal fim;
- III. nas vias pavimentadas dos empreendimentos, a sinalização vertical e horizontal será executada às expensas dos respectivos empreendedores do parcelamento do solo, a partir de projeto previamente aprovado pela Diretoria Municipal de Trânsito;
- IV. as vias internas e as áreas de uso comum serão incorporadas ao domínio público, recaindo sobre elas concessão do direito real de uso em favor de seus moradores, salvo nas áreas institucionais e 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes;
- V. o sistema de distribuição de energia elétrica poderá ser implantado por meio de dutos enterrados, através de incentivo fiscal a ser regulamentado em Decreto;
- VI. 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, além da implantação de dispositivos de reaproveitamento das águas em cada unidade imobiliária;
- VII. os loteamentos de acesso controlado situados ao longo das Rodovias e/ou Estradas Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros), fora dos limites da área delimitada por muro ou outro tipo de tapagem admitido pelo Poder Executivo, porém, integrando o percentual de área destinada a vias públicas exigidas por lei;
- VIII. os requisitos urbanísticos para a concepção do empreendimento deverão atender aos valores mínimos definidos por esta lei;
- IX. todas as vias públicas constantes do loteamento de acesso controlado, antes de ser objeto da concessão a que se refere o inciso VI deste artigo, deverão ser construídas pelo proprietário recebendo redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de drenagem de águas pluviais (captação e lançamento), de água tratada, conforme diretrizes estabelecidas pela concessionária do serviço no Município ou quem venham lhe substituir, de coleta de esgotos com lançamento até a estação de tratamento (ETE) identificada através de laudo técnico; pavimentação asfáltica; calçada de material drenante e padrão de calçada cidadã e ecológica, com sarjetas e demarcação das quadras e lotes com marcos de concreto, sistema de arborização urbana, todos esses serviços especificados tecnicamente em regulamento, através de decreto do Poder Executivo, ou seja, toda a infraestrutura exigida nas legislações de parcelamento de solo;
- X. todas as obras que forem executadas nos loteamentos fechados, sejam de edificações ou de infraestrutura de lotes, deverão atender às disposições previstas no Plano Diretor Sustentável de Nova Odessa - PDSNO, no Código Sanitário, Código de Obras e de Posturas do Município e demais normas estabelecidas na legislação pertinente



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

em vigor, devendo ser previamente licenciadas e aprovadas pelo órgão competente da Municipalidade.

## CAPÍTULO IX - DO CONDOMÍNIO DE LOTES

### Seção I - Das Normas Urbanísticas

Art. 87. O condomínio de lotes deverá apresentar, no mínimo:

~~I. — via local condominial de 9,00m (nove metros), quando permitido o estacionamento em um dos lados da via;~~

~~II. — via local condominial de 11,00m (onze metros), quando permitido o estacionamento dos dois lados da via;~~

~~III. — via de pedestres de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do lado que houver entrada para a unidade autônoma e respectiva residência, e atender as normas e leis de acessibilidade vigentes, e com a aplicação do projeto da calçada cidadã e ecológica;~~

~~IV. — áreas de uso comum correspondendo no mínimo a 4% (quatro por cento) da gleba total;~~

V. caso haja portaria, se construída no espaço destinado ao recuo, não poderá ultrapassar 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de construção, excluída as áreas de cobertura para veículos, em conformidade com o Código de Obras Municipal;

VI. atender o disposto no Título V, Capítulo II, Seção IV desta Lei, referente às vagas para estacionamento de automóveis;

~~VII. — dispor de vagas de estacionamento para visitantes, nas dependências do imóvel em que será implantado o condomínio, externas ou internas à portaria, que serão calculadas a partir do resultado de 12% (doze por cento) sobre a quantidade de unidades autônomas, sendo, ainda 5% do total de vagas do estacionamento destinadas a idosos e 2% a portadores de deficiência;~~

VIII. as vias condominiais sem saída deverão ser providas de “cul de sac”.

~~§ 1º. Não serão permitidos condomínios de lotes em terreno com testada para via pública oficial inferior a 20,00m (vinte metros);~~

§ 2º. Não serão permitidos desdobro das unidades autônomas provenientes do condomínio de lotes.

§ 3º. As unidades autônomas para uso residencial, somente serão permitidas na forma de residência unifamiliar.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

§ 4º. Os usos dos lotes (residencial, misto, comercial ou industrial), deverão ser previamente definidos em projeto a ser aprovado, e serão os mesmos a integrar a convenção condominial.

## **O Artigo 87 passará a ter a seguinte redação após a supressão das alíneas I, II, III, IV e VII e inciso §1º e alteração da alínea V:**

Art. 87. O condomínio de lotes deverá apresentar, no mínimo:

I. caso haja portaria, se construída no espaço destinado ao recuo, não poderá ultrapassar 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de construção, excluída as áreas de cobertura para veículos, em conformidade com o Código de Obras Municipal;

II. atender o disposto no Título V, Capítulo II, Seção IV desta Lei, referente às vagas para estacionamento de automóveis;

III. as vias condominiais sem saída deverão ser providas de “cul de sac”.

§ 1º. Não serão permitidos desdobro das unidades autônomas provenientes do condomínio de lotes.

§ 2º. As unidades autônomas para uso residencial, somente serão permitidas na forma de residência unifamiliar.

§ 3º. Os usos dos lotes (residencial, misto, comercial ou industrial), deverão ser previamente definidos em projeto a ser aprovado, e serão os mesmos a integrar a convenção condominial.

## **Seção II - Da Doação**

### **CAPÍTULO X - DOS EMPREENDIMENTOS DE VILAS**

Art. 95. Para a implantação deste tipo de habitação multifamiliar horizontal, deverão ser observadas as seguintes disposições construtivas e parâmetros de ocupação do solo:

~~I. — a faixa de recuo frontal deverá ser destinada obrigatoriamente ao uso comum do condomínio, salvo, quando for destinada a estacionamento descoberto de veículos;~~

~~II. — área construída total do conjunto menor ou igual à área do lote;~~

~~III. — área construída por unidade maior ou igual a 60,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados), excetuando-se a área de garagem coberta;~~

~~IV. — área da gleba menor ou igual a 35.000,00m<sup>2</sup> (trinta e cinco mil metros quadrados);~~

~~V. — área mínima da gleba de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);~~



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

- VI. área mínima do lote 140,00m<sup>2</sup> (cento e quarenta metros quadrados);
- VII. local destinado a guarda de veículos, que poderá estar situado junto às unidades habitacionais e/ou em bolsão de estacionamento, na proporção mínima de 02 (duas) vagas para cada unidade habitacional, observando-se ainda:
- a) permitida a localização de vagas descobertas no recuo;
  - b) vedado o acesso direto às vagas a partir da via pública.
- VIII. número máximo de pavimentos da edificação igual a 02 (dois), podendo haver acréscimo de 01 (um) pavimento, motivado pelo desnível acentuado do terreno que, até o limite de 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de construção, por unidade ou par de unidades sobrepostas, não será computado no total da área construída da edificação;
- IX. número máximo de unidades habitacionais igual ao resultado da divisão da área do lote por 140,00m<sup>2</sup> (cento e quarenta metros quadrados), que será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior a 0,5 (cinco décimos);
- X. o acesso às unidades habitacionais dar-se-á por via interna na circulação de veículos e/ou pedestres, sendo vedado que as unidades tenham acesso direto pelo logradouro público, com as seguintes características:
- 1. vias internas de circulação de veículos e pedestres:
    - a) a faixa de rolamento, nos trechos em curva, deverá ter raio interno mínimo de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);
    - b) as vias sem saída deverão ter extensão menor ou igual a 60,00m (sessenta metros), desde que sejam previstos terminar em praça de retorno (balão e/ou cul-de-sac) com um raio mínimo de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros);
    - c) aplicação do projeto da calçada cidadã e ecológica;
    - d) largura mínima do faixa de rolamento igual a 9,00m (nove metros), que deverá permanecer desobstruída de qualquer tipo de obstáculo, inclusive de veículos estacionados.
- XI. o conjunto deverá ser dotado de abrigo protegido para guarda de lixo, localizado junto à testada do lote, de frente à rua pública;
- XII. os espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados a sistemas de lazer, deverão corresponder a, no mínimo 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por habitação, sendo estes espaços de área nunca inferior a 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e conformação que seja aprovada pela SEPLAN;
- XIII. quando houver edificação destinada à guarita do conjunto, esta deverá ser dotada de instalações sanitárias;
- XIV. taxa de permeabilidade do solo maior ou igual a 10% (dez por cento) da área do lote, podendo ser utilizada para este fim as faixas de recuos e afastamentos, desde que



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

~~não haja vagas de veículos dispostas sobre estas, não sendo consideradas neste percentual as vias particulares de circulação de veículos.~~

Parágrafo Único. As áreas de circulação coletivas deverão atender a NBR 9050, que trata da acessibilidade em todos os seus parâmetros.

**O Artigo 95 passará a ter a seguinte redação após supressão das alíneas I, II, III, V, VI, IX, X, XII, XIII e XIV e alteração das alíneas IV, VII e X:**

Art. 95. Para a implantação deste tipo de habitação multifamiliar horizontal, deverão ser observadas as seguintes disposições construtivas e parâmetros de ocupação do solo:

I. área máxima da gleba definida no QUADRO 11, constante no ANEXO I, parte integrante desta Lei;

II. fração privativa do terreno correspondente a cada unidade habitacional de 140,00m<sup>2</sup> (cento e quarenta metros quadrados);

III. local destinado a guarda de veículos, que poderá estar situado junto às unidades habitacionais e/ou em bolsão de estacionamento, sendo vedado o acesso às vagas a partir da via pública.

IV. número máximo de pavimentos da edificação igual a 02 (dois), podendo haver acréscimo de 01 (um) pavimento, motivado pelo desnível acentuado do terreno que, até o limite de 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de construção, por unidade ou par de unidades sobrepostas, não será computado no total da área construída da edificação;

V. o acesso às unidades habitacionais dar-se-á por via interna na circulação de veículos e/ou pedestres, sendo vedado que as unidades tenham acesso direto pelo logradouro público;

VI. o conjunto deverá ser dotado de abrigo protegido para guarda de lixo, localizado junto à testada do lote, de frente à rua pública;

Parágrafo Único. As áreas de circulação coletivas deverão atender a NBR 9050, que trata da acessibilidade em todos os seus parâmetros.

Art. 101. Os EHIS e EHMP podem ser produzidos na seguinte modalidade:

I. plano integrado, quando envolver simultaneamente o licenciamento de parcelamento do solo de interesse social e a produção de unidades habitacionais de interesse social, nas seguintes tipologias:

a) conjunto vertical: formado por 01 (uma) ou mais edificações verticais, com ou sem acesso comum à via de circulação;

b) conjunto horizontal: formado por edificações agrupadas horizontalmente;

II. conjunto horizontal ou conjunto vertical em lote ou gleba preexistente, sem parcelamento do solo.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

~~Parágrafo Único. O parcelamento do solo de interesse social, de promoção da iniciativa privada, só é admitido na modalidade Plano Integrado.~~

## **O Artigo 101 passará a ter a seguinte redação após supressão do Parágrafo Único:**

Art. 101. Os EHIS e EHMP podem ser produzidos na seguinte modalidade:

I. plano integrado, quando envolver simultaneamente o licenciamento de parcelamento do solo de interesse social e a produção de unidades habitacionais de interesse social, nas seguintes tipologias:

a) conjunto vertical: formado por 01 (uma) ou mais edificações verticais, com ou sem acesso comum à via de circulação;

b) conjunto horizontal: formado por edificações agrupadas horizontalmente;

II. conjunto horizontal ou conjunto vertical em lote ou gleba preexistente, sem parcelamento do solo.

## **CAPÍTULO XI - DO PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL**

### **Seção I - Das Modalidades de HIS e HMP**

## **CAPÍTULO XII - DOS DESMEMBRAMENTOS**

~~Art. 106. Não será permitido o desmembramento de lotes que resultem em mais de 04 (quatro) novos lotes, sendo vedado também o reparcelamento de lotes que já foram objeto de desmembramento anterior.~~

Parágrafo Único. Os lotes resultantes do desmembramento deverão atender as exigências estabelecidas para a zona em que estão inseridos, em especial quanto às áreas mínimas e aos usos pretendidos.

## **O Artigo 106 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

Art. 106. Os lotes resultantes de desmembramento deverão atender as exigências estabelecidas para a zona em que estão inseridos, em especial quanto às áreas mínimas e aos usos pretendidos, devendo seguir os parâmetros mínimos estabelecidos no QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO PARA LOTES, constante do ANEXO I, parte integrante desta Lei.

I. Nos loteamentos descritos abaixo será permitido o desdobro de lotes para criar novas unidades com área mínima resultante de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00 m (cinco metros), desde que cada lote resultante possua um proprietário distinto:





# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

- a) Bosque dos Cedros;
- b) Centro;
- c) Jardim Bela Vista;
- d) Jardim Conceição;
- e) Jardim Palmeiras I
- f) Jardim de Eden;
- g) Jardim Eneides;
- h) Jardim Europa;
- i) Jardim Fadel;  
Jardim Flórida;
- j) Jardim Marajoara;
- k) Jardim Nossa Senhora de Fátima;
- l) Jardim Planalto;
- m) Jardim Santa Rosa;
- n) Jardim São Francisco;
- o) Jardim São Jorge;
- p) Jardim São Manoel;
- q) Parque Fabrício;
- r) Parque Residencial Klavin;
- s) Residencial Santa Luíza I;
- t) Residencial Santa Luíza II;
- u) Vila Azenha;
- v) Vila Letônia.

II. Nos demais loteamentos, após seu decreto de aprovação, o desdobro de lotes deverá seguir as legislações e decretos específicos que regulamentam cada loteamento.

## **CAPÍTULO XIII - DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA APRESENTAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETOS DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS**

## **CAPÍTULO XIV - DA ORIENTAÇÃO TÉCNICA PARA A APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO**

Art. 113. A Prefeitura Municipal de Nova Odessa, emitirá a CERTISOLO no prazo máximo de 15 (quinze) dias. Após, o requerente poderá proceder à solicitação da Certidão de Diretrizes Viárias e Urbanísticas – CEDIR, instruindo o pedido conforme artigo anterior.

§ 1º. As diretrizes serão expedidas pela **Comissão Gestora do Desenvolvimento Urbano - COMGEDUR, sob coordenação da SEPLAN**, que se pronunciará sobre o deferimento ou indeferimento da solicitação da CEDIR, num prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis, a contar da data do protocolo do pedido.

§ 2º. O cumprimento do prazo estabelecido no caput deste artigo está vinculado ao atendimento integral das exigências estabelecidas na presente Lei.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

§ 3º. No caso de o parecer de viabilidade ser negativo, após a emissão do Relatório de Indeferimento, o processo será arquivado.

§ 4º. Sendo positivo, o proprietário ou representante legal terá 180 (cento e oitenta) dias úteis, a contar da data da expedição da Certidão de Diretrizes, para protocolar o pedido de aprovação prévia ou final, conforme o tipo de empreendimento, sob pena de caducidade da referida diretriz.

## **O Artigo 113 passará a ter a seguinte redação após alteração do inciso § 1º :**

Art. 113. A Prefeitura Municipal de Nova Odessa, emitirá a CERTISOLO no prazo máximo de 15 (quinze) dias. Após, o requerente poderá proceder à solicitação da Certidão de Diretrizes Viárias e Urbanísticas – CEDIR, instruindo o pedido conforme artigo anterior.

§ 1º. As diretrizes serão expedidas **pela SEPLAN**, que se pronunciará sobre o deferimento ou indeferimento da solicitação da CEDIR, num prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis, a contar da data do protocolo do pedido.

§ 2º. O cumprimento do prazo estabelecido no caput deste artigo está vinculado ao atendimento integral das exigências estabelecidas na presente Lei.

§ 3º. No caso de o parecer de viabilidade ser negativo, após a emissão do Relatório de Indeferimento, o processo será arquivado.

§ 4º. Sendo positivo, o proprietário ou representante legal terá 180 (cento e oitenta) dias úteis, a contar da data da expedição da Certidão de Diretrizes, para protocolar o pedido de aprovação prévia ou final, conforme o tipo de empreendimento, sob pena de caducidade da referida diretriz.

Art. 116. Antes da elaboração do Decreto de Aprovação e para garantia da perfeita execução das obras constantes nos projetos, memoriais e cronogramas aprovados, o loteador deverá firmar o TC - Termo de Caução, onde conste:

I. a obrigação do loteador em efetuar caução em dinheiro, fiança bancária ou número suficiente de lotes do próprio loteamento ou imóvel fora da área do empreendimento, porém no território municipal, mediante garantia hipotecária, correspondente a 100% (cem por cento) do valor total das obras sendo que:

**a) a caução será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do parcelamento, correndo os respectivos emolumentos a expensas do loteador;**

b) após o decurso dos prazos a que se refere as alíneas anteriores, caso as obras não estejam concluídas, o proprietário ou representante legal perderá o direito à devolução da garantia prestada;

c) as obras de infraestrutura do loteamento não serão aceitas individualmente;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

d) no caso de caução em lotes ou imóvel, a garantia será precedida de laudo avaliatório elaborado pela Comissão Municipal de Avaliação, que será parte integrante do processo de aprovação;

e) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 02 (dois) anos para as obras de abertura de vias de circulação; demarcação dos lotes em marcos de concreto; rede de distribuição de água com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução, reservação d'água e distribuição; rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução e tratamento de esgoto; rede de energia elétrica domiciliar;

f) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 03 (três) anos para as obras relativas à: guias, sarjetas, sarjetões e rede de escoamento de águas pluviais; iluminação pública e rede de energia elétrica domiciliar; execução das praças indicadas pelo Poder Público; sinalização de trânsito (vertical e horizontal) e implantação de placas de sinalização para identificação das vias (sinalização toponímica); execução de passeios no entorno das áreas verdes, sistemas de lazer e áreas institucionais; arborização das áreas verdes e vias; proteção das áreas sujeitas a erosão; pavimentação das vias de circulação;

g) o projeto de pavimentação deverá contemplar a planta da pavimentação, sobre implantação geométrica do loteamento, contendo:

1) delimitação de áreas a serem pavimentadas, calçadões, com indicação do tipo de pavimento ou tratamento;

2) traçado de guias, sarjetas, sarjetões e passeio público;

h) seções típicas dos pavimentos, mostrando dimensionamento e especificação das camadas de pavimento.

i) para o parcelamento do tipo loteamento industrial, o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 04 (quatro) anos, para as obras de abertura de vias de circulação; demarcação dos lotes em marcos de concreto; rede de distribuição de água com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução, reservação d'água e distribuição; rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução e tratamento de esgoto; rede de instalações elétricas, iluminação pública; execução das praças indicadas pelo Poder Público; colocação de guias, sarjetas e sarjetões; rede de águas pluviais; sinalização viária (horizontal e vertical) e execução e implantação das placas de sinalização para identificação das vias (sinalização toponímica); proteção das áreas sujeitas à erosão; pavimentação das vias de circulação.

II. relação dos lotes caucionados (memoriais descritivos e planta indicativa).

Parágrafo Único. Somente será permitida a execução por etapas quando:

I. forem executadas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

II. o Município fixar o prazo total para a execução completa das obras do loteamento bem como as áreas e prazos correspondentes a cada etapa, que não poderá exceder 03 (três) anos para loteamento residencial e 04 (quatro) anos para loteamento industrial.

## **O Artigo 116 passará a ter a seguinte redação após supressão da alínea I a):**

Art. 116. Antes da elaboração do Decreto de Aprovação e para garantia da perfeita execução das obras constantes nos projetos, memoriais e cronogramas aprovados, o loteador deverá firmar o TC - Termo de Caução, onde conste:

I. a obrigação do loteador em efetuar caução em dinheiro, fiança bancária ou número suficiente de lotes do próprio loteamento ou imóvel fora da área do empreendimento, porém no território municipal, mediante garantia hipotecária, correspondente a 100% (cem por cento) do valor total das obras sendo que:

a) após o decurso dos prazos a que se refere as alíneas anteriores, caso as obras não estejam concluídas, o proprietário ou representante legal perderá o direito à devolução da garantia prestada;

b) as obras de infraestrutura do loteamento não serão aceitas individualmente;

c) no caso de caução em lotes ou imóvel, a garantia será precedida de laudo avaliatório elaborado pela Comissão Municipal de Avaliação, que será parte integrante do processo de aprovação;

d) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 02 (dois) anos para as obras de abertura de vias de circulação; demarcação dos lotes em marcos de concreto; rede de distribuição de água com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução, reservação d'água e distribuição; rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução e tratamento de esgoto; rede de energia elétrica domiciliar;

e) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 03 (três) anos para as obras relativas à: guias, sarjetas, sarjetões e rede de escoamento de águas pluviais; iluminação pública e rede de energia elétrica domiciliar; execução das praças indicadas pelo Poder Público; sinalização de trânsito (vertical e horizontal) e implantação de placas de sinalização para identificação das vias (sinalização toponímica); execução de passeios no entorno das áreas verdes, sistemas de lazer e áreas institucionais; arborização das áreas verdes e vias; proteção das áreas sujeitas a erosão; pavimentação das vias de circulação;

f) o projeto de pavimentação deverá contemplar a planta da pavimentação, sobre implantação geométrica do loteamento, contendo:

1) delimitação de áreas a serem pavimentadas, calçadas, com indicação do tipo de pavimento ou tratamento;

2) traçado de guias, sarjetas, sarjetões e passeio público;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

g) seções típicas dos pavimentos, mostrando dimensionamento e especificação das camadas de pavimento.

h) para o parcelamento do tipo loteamento industrial, o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 04 (quatro) anos, para as obras de abertura de vias de circulação; demarcação dos lotes em marcos de concreto; rede de distribuição de água com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução, reservação d'água e distribuição; rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução e tratamento de esgoto; rede de instalações elétricas, iluminação pública; execução das praças indicadas pelo Poder Público; colocação de guias, sarjetas e sarjetões; rede de águas pluviais; sinalização viária (horizontal e vertical) e execução e implantação das placas de sinalização para identificação das vias (sinalização toponímica); proteção das áreas sujeitas à erosão; pavimentação das vias de circulação.

II. relação dos lotes caucionados (memoriais descritivos e planta indicativa).

Parágrafo Único. Somente será permitida a execução por etapas quando:

I. forem executadas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados;

II. o Município fixar o prazo total para a execução completa das obras do loteamento bem como as áreas e prazos correspondentes a cada etapa, que não poderá exceder 03 (três) anos para loteamento residencial e 04 (quatro) anos para loteamento industrial.

## **CAPÍTULO XV - DA ORIENTAÇÃO TÉCNICA PARA A APROVAÇÃO DE CONJUNTO EM CONDOMÍNIOS**

Art. 129. Após a pronúncia da CETISOLO, o interessado deverá proceder à solicitação da Certidão de Diretrizes Viárias e Urbanísticas – CEDIR, instruindo o pedido conforme artigo anterior.

§ 1º. As diretrizes serão expedidas **pela Comissão Gestora do Desenvolvimento Urbano - COMGEDUR, sob coordenação da SEPLAN**, que se pronunciará sobre o deferimento ou indeferimento da solicitação da CEDIR, num prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis, a contar da data do protocolo do pedido.

§ 2º. O cumprimento do prazo estabelecido no caput deste artigo está vinculado ao atendimento integral das exigências estabelecidas na presente Lei.

§ 3º. No caso de o parecer de viabilidade ser negativo, após a emissão do Relatório de Indeferimento, o processo será arquivado.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

§ 4º. Sendo positivo, o proprietário ou representante legal terá 180 (cento e oitenta) dias úteis, a contar da data da expedição da Certidão de Diretrizes, para protocolar o pedido de aprovação prévia ou final, conforme o tipo de empreendimento, sob pena de caducidade da referida diretriz.

~~§ 5º. O cumprimento do prazo estabelecido no caput deste artigo está vinculado ao atendimento integral das exigências estabelecidas na presente Lei.~~

~~§ 6º. No caso de o parecer de viabilidade ser negativo, após a emissão do Relatório de Indeferimento, o processo será arquivado.~~

~~§ 7º. Sendo positivo, o proprietário ou representante legal terá 180 (cento e oitenta) dias úteis, a contar da data da expedição da Certidão de Diretrizes, para protocolar o pedido de aprovação prévia ou final, conforme o tipo de empreendimento, sob pena de caducidade da referida diretriz.~~

## **O Artigo 129 passará a ter a seguinte redação após supressão dos incisos §5º, §6º e §7º:**

Art. 129. Após a pronúncia da CERTISOLO, o interessado deverá proceder à solicitação da Certidão de Diretrizes Viárias e Urbanísticas – CEDIR, instruindo o pedido conforme artigo anterior.

§ 1º. As diretrizes serão expedidas **pela SEPLAN**, que se pronúnciará sobre o deferimento ou indeferimento da solicitação da CEDIR, num prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis, a contar da data do protocolo do pedido.

§ 2º. O cumprimento do prazo estabelecido no caput deste artigo está vinculado ao atendimento integral das exigências estabelecidas na presente Lei.

§ 3º. No caso de o parecer de viabilidade ser negativo, após a emissão do Relatório de Indeferimento, o processo será arquivado.

§ 4º. Sendo positivo, o proprietário ou representante legal terá 180 (cento e oitenta) dias úteis, a contar da data da expedição da Certidão de Diretrizes, para protocolar o pedido de aprovação prévia ou final, conforme o tipo de empreendimento, sob pena de caducidade da referida diretriz.

Art. 132. São de responsabilidade do empreendedor:

- I. abertura das vias internas e respectiva terraplenagem;
- II. construção das calçadas cidadãs e ecológicas externas garantindo acessibilidade e mobilidade urbana, conforme NBR-9050/15;
- III. arborização das vias internas e tratamento paisagístico das áreas verdes;
- IV. demais obras que forem necessárias para atender às peculiaridades da implantação do empreendimento, segundo exigências da **COMGEDUR**;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

- V. construção das edificações principais e edifícios e equipamentos de apoio, tais como portaria e similares;
- VI. drenagem superficial (canaletas, guias, sarjetas e similares) e drenagem profunda (bocas de lobo, ramais, travessias, galerias e similares), bem como o lançamento em local adequado que seja previamente aprovado pelo órgão técnico competente da Prefeitura;
- VII. execução de reservatório de detenção, conforme o disposto no Capítulo XIII deste Título;
- VIII. pavimentação das vias de circulação particulares e dos acessos, de acordo com especificações técnicas da Prefeitura;
- IX. execução de rede de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com parâmetros da concessionária local de energia elétrica;
- X. rede interna coletora de esgotos e sua interligação ao sistema público existente ou, quando ocorrer a inexistência deste, deverá ser apresentada alternativa adotada, conforme diretrizes da concessionária local;
- XI. reservação, rede interna de abastecimento de água e sua interligação ao sistema público existente, conforme diretrizes da concessionária local;
- XII. sinalização viária (horizontal e vertical) e execução e implantação das placas de sinalização para identificação das vias (sinalização toponímica);

## **O Artigo 132 passará a ter a seguinte redação após alteração da alínea IV:**

Art. 132. São de responsabilidade do empreendedor:

- I. abertura das vias internas e respectiva terraplenagem;
- II. construção das calçadas cidadãs e ecológicas externas garantindo acessibilidade e mobilidade urbana, conforme NBR-9050/15;
- III. arborização das vias internas e tratamento paisagístico das áreas verdes;
- IV. demais obras que forem necessárias para atender às peculiaridades da implantação do empreendimento, segundo exigências da **SEPLAN**;
- V. construção das edificações principais e edifícios e equipamentos de apoio, tais como portaria e similares;
- VI. drenagem superficial (canaletas, guias, sarjetas e similares) e drenagem profunda (bocas de lobo, ramais, travessias, galerias e similares), bem como o lançamento em local adequado que seja previamente aprovado pelo órgão técnico competente da Prefeitura;
- VII. execução de reservatório de detenção, conforme o disposto no Capítulo XIII deste Título;
- VIII. pavimentação das vias de circulação particulares e dos acessos, de acordo com especificações técnicas da Prefeitura;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

IX. execução de rede de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com parâmetros da concessionária local de energia elétrica;

X. rede interna coletora de esgotos e sua interligação ao sistema público existente ou, quando ocorrer a inexistência deste, deverá ser apresentada alternativa adotada, conforme diretrizes da concessionária local;

XI. reservação, rede interna de abastecimento de água e sua interligação ao sistema público existente, conforme diretrizes da concessionária local;

XII. sinalização viária (horizontal e vertical) e execução e implantação das placas de sinalização para identificação das vias (sinalização toponímica);

## **CAPÍTULO XVI - DAS CONTRAPARTIDAS SOCIAIS PARA OS EMPREENDIMENTOS**

Art. 135. A SEPLAN, que coordena os processos de licenciamento de empreendimentos no município, orientará e definirá os procedimentos técnicos e operacionais para a mensuração e definição das contrapartidas, no caso de obras e serviços, demandadas por todos os organismos da administração municipal, sobretudo das Secretarias Municipais do Meio Ambiente, de Educação, de Saúde, de Esportes, de Cultura, de Assistência Social, Segurança e Defesa Civil, Obras Públicas, e, também, da Diretoria de Transporte e Trânsito, entre outros, que serão exigidas como medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos urbanísticos considerando também passivos existentes:

- I. as medidas mitigadoras estabelecidas deverão estar diretamente relacionadas com os impactos urbanos gerados pelo empreendimento;
- II. consideram-se medidas mitigadoras as ações, os projetos, as obras e os serviços a serem executados pelo empreendedor para atenuar e/ou eliminar os impactos diretos e indiretos gerados pelo empreendimento no entorno imediato do terreno/gleba e na vizinhança imediata, bem como nos impactos no funcionamento da cidade;
- III. quando as medidas mitigadoras não puderem ser executadas ou quando não forem suficientes para mitigarem os diferentes impactos do empreendimento, serão exigidas medidas compensatórias.

§ 1º. Para efeito da aplicação desta Lei Complementar não serão consideradas como contrapartidas:

- a) as obras de infraestrutura básica incidentes ou outras indispensáveis e necessárias para viabilização do empreendimento e ao seu pleno funcionamento, como melhorias viárias para o acesso direto e seguro aos empreendimentos de qualquer porte, abastecimento de água, afastamento e coleta de esgoto sanitário, vias públicas e sinalização adequadas, drenagem urbana, energia elétrica e iluminação pública, entre outros;





# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

~~b) — contribuição, de qualquer natureza, pela disponibilidade de infraestrutura urbana existente no local ou em suas imediações, como novas infraestruturas e construção de Equipamento Público Urbano – EPU, entre outros;~~

c) o paisagismo e a recuperação ambiental constante nas diretrizes ambientais expedidas pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Parques e Jardins, bem como as constantes no Estudo e Relatório de Impacto de vizinhança (EIV/RIV) e no Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), se for o caso.

§ 2º. A análise do empreendimento proposto compreenderá, dentre outros aspectos, se a área e seu entorno têm condições de suportar os impactos gerados pelo empreendimento e as obras, melhorias, serviços e equipamentos necessários à adequada inserção do empreendimento na malha urbana, considerando, ainda, o efeito cumulativo dos empreendimentos existentes e os já aprovados e não implantados até a data da promulgação desta LC.

**O Artigo 135 passará a ter a seguinte redação após supressão da alínea b) do inciso §1º:**

Art. 135. A SEPLAN, que coordena os processos de licenciamento de empreendimentos no município, orientará e definirá os procedimentos técnicos e operacionais para a mensuração e definição das contrapartidas, no caso de obras e serviços, demandadas por todos os organismos da administração municipal, sobretudo das Secretarias Municipais do Meio Ambiente, de Educação, de Saúde, de Esportes, de Cultura, de Assistência Social, Segurança e Defesa Civil, Obras Públicas, e, também, da Diretoria de Transporte e Trânsito, entre outros, que serão exigidas como medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos urbanísticos considerando também passivos existentes:

- I. as medidas mitigadoras estabelecidas deverão estar diretamente relacionadas com os impactos urbanos gerados pelo empreendimento;
- II. consideram-se medidas mitigadoras as ações, os projetos, as obras e os serviços a serem executados pelo empreendedor para atenuar e/ou eliminar os impactos diretos e indiretos gerados pelo empreendimento no entorno imediato do terreno/gleba e na vizinhança imediata, bem como nos impactos no funcionamento da cidade;
- III. quando as medidas mitigadoras não puderem ser executadas ou quando não forem suficientes para mitigarem os diferentes impactos do empreendimento, serão exigidas medidas compensatórias.

§ 1º. Para efeito da aplicação desta Lei Complementar não serão consideradas como contrapartidas:

- a) as obras de infraestrutura básica incidentes ou outras indispensáveis e necessárias para viabilização do empreendimento e ao seu pleno funcionamento, como melhorias viárias para o acesso direto e seguro aos empreendimentos de qualquer porte, abastecimento de água, afastamento e coleta de esgoto sanitário, vias públicas e



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

sinalização adequadas, drenagem urbana, energia elétrica e iluminação pública, entre outros;

b) o paisagismo e a recuperação ambiental constante nas diretrizes ambientais expedidas pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Parques e Jardins, bem como as constantes no Estudo e Relatório de Impacto de vizinhança (EIV/RIV) e no Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), se for o caso.

§ 2º. A análise do empreendimento proposto compreenderá, dentre outros aspectos, se a área e seu entorno têm condições de suportar os impactos gerados pelo empreendimento e as obras, melhorias, serviços e equipamentos necessários à adequada inserção do empreendimento na malha urbana, considerando, ainda, o efeito cumulativo dos empreendimentos existentes e os já aprovados e não implantados até a data da promulgação desta LC.

Art. 142. Quando o empreendedor (A) por exigência técnica dos órgãos municipais, for levado a executar infraestrutura básica em capacidade superior ao necessário para o seu empreendimento, não enquadrada em mitigações ou contrapartidas, fará ele jus a ser detentor de crédito correspondente ao valor dispendido a maior, atualizável conforme legislação e regulamentação, a ser coberto por outros empreendedores (B) que vierem a propor licenciamento de novos empreendimentos na região com o uso da infraestrutura realizada pelo mencionado empreendedor.

§ 1º. Regulamentação específica da SEPLAN orientará os procedimentos **da COMGEDUR**, na mediação entre os empreendedores A e B, ou quantos forem, assim como do registro de conhecimento público dos mencionados créditos.

§ 2º. A necessidade de reforço e ou expansão dos sistemas públicos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, que serão indicados na respectiva certidão de diretrizes e documentos correlatos, deverão ser apresentados para validação pela **COMGEDUR - Comissão Gestora de Ordenamento Territorial**.

**O Artigo 142 passará a ter a seguinte redação após alterações nos incisos § 1º e § 2º:**

Art. 142. Quando o empreendedor (A) por exigência técnica dos órgãos municipais, for levado a executar infraestrutura básica em capacidade superior ao necessário para o seu empreendimento, não enquadrada em mitigações ou contrapartidas, fará ele jus a ser detentor de crédito correspondente ao valor dispendido a maior, atualizável conforme legislação e regulamentação, a ser coberto por outros empreendedores (B) que vierem a propor licenciamento de novos empreendimentos na região com o uso da infraestrutura realizada pelo mencionado empreendedor.

§ 1º. Regulamentação específica da SEPLAN orientará na mediação entre os empreendedores A e B, ou quantos forem, assim como do registro de conhecimento público dos mencionados créditos.

§ 2º. A necessidade de reforço e ou expansão dos sistemas públicos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, que serão indicados na respectiva certidão de diretrizes e documentos correlatos, deverão ser apresentados para validação pela **SEPLAN**.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

Art. 143. Após a emissão do TCS definindo as contrapartidas exigidas, conforme estipulado no Art. 140, fica vedada a quaisquer órgãos da administração pública municipal, direta ou indireta, a exigência de novas medidas de mitigação ou contrapartidas para compensações adicionais, salvo nos casos de fatos novos não conhecidos anteriormente, que o justifique e a aprovados pela **COMGEDUR**.

## **O Artigo 143 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

Art. 143. Após a emissão do TCS definindo as contrapartidas exigidas, conforme estipulado no Art. 140, fica vedada a quaisquer órgãos da administração pública municipal, direta ou indireta, a exigência de novas medidas de mitigação ou contrapartidas para compensações adicionais, salvo nos casos de fatos novos não conhecidos anteriormente, que o justifique e a aprovados pela **SEPLAN**.

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

### **CAPÍTULO I - DAS ZONAS DE USO DO SOLO – ZUS**

### **CAPÍTULO II - DA CARACTERIZAÇÃO DAS ZONAS DE USO**

### **CAPÍTULO III - DAS ZONAS INTEGRANTES DO TERRITÓRIO DE QUALIFICAÇÃO**

Art. 147. As Zonas constantes da Macrozona Urbana - MAURB, da Macrozona de Proteção e Conservação Ambiental - MPCA e da Macrozona de Interesse Turístico - MIT, são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância de usos mistos, que apresentam concentração de atividades industriais de pequeno e médio porte, se caracterizando também como porções do território destinadas à conservação prioritária do Complexo Manancial do Rio Atibaia -Represa de Salto Grande, da ordem paisagística e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, onde as características do meio físico restringem o uso e a ocupação do solo urbano, visando a proteção, a manutenção e a recuperação dos aspectos ecológicos, ambientais, paisagísticos, históricos, arqueológicos e científicos, visando a qualificação paisagística e dos espaços públicos, de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo subdivididas em:

I. **Zona Mista tipo 1- ZM 1**: porções do território destinadas a promover uso residencial de alta densidade populacional, com mescla de usos residenciais e não residenciais, de média e alta incomodidade, adequados à hierarquização viária, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes, promovendo a

51

LEI Nº 81, DE 24 DE ABRIL DE 2023

Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

regularização fundiária e à promoção da qualificação dos espaços públicos, voltadas à promoção de atividades típicas das áreas centrais, destinadas principalmente aos usos não residenciais, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, consolidando o Centro Histórico e Cultural do Município.

II. Zona Mista tipo 2 – ZM 2: porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas e construtivas médias e baixas, compondo características de alto padrão, promovendo a qualificação paisagística de seu território, de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, compondo territórios formados pelos lotes lindeiros às vias que exercem estruturação local ou regional, lindeiras às ZEIS, promovendo a recuperação ambiental, com diversos vazios urbanos classificados como expectantes e lotes ociosos.

III. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: porções do território destinadas, predominantemente, à moradia de interesse social e interesse popular, por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de Equipamento Público Urbano - EPU, infraestruturas, áreas verdes, comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.

IV. Zona Estritamente Residencial - ZER: porções do território incluindo os seguintes loteamentos, observadas as disposições constantes dos respectivos Decretos de Aprovação de cada um:

- a) ZER1 - Engenho Velho
- b) ZER2 - Residencial Jardim Primavera
- c) ZER3 - Jardim Vitória
- d) ZER4 - Solar das Esmeraldas
- e) ZER5 - Residencial Imigrantes
- f) ZER6 - Residencial Cerejeiras
- g) ZER7 - Condomínio Estância Hípica
- h) ZER8 - Jardim Florença
- i) ZER9 - Clube Dakota
- j) ZER10 - Residencial Clube Vermont
- k) ZER11 - Residencial Recanto das Águas
- l) ZER12 - Jardim da Cidade
- m) ZER13 - Parque Fortaleza I



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

- n) ZER14 - Parque Fortaleza II
- o) ZER15 - Residencial Vila América
- p) ZER16 - Jardim Gleba B
- q) ZER17 - Residencial Firenze
- r) ZER18 - Residencial Di Napoli
- s) ZER19 - Jardim Maria Helena

V. Zona Predominantemente Residencial - ZPR: porções do território destinadas majoritariamente ao uso residencial, bem como a atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, **com densidades construtiva e demográfica baixas**, podendo ocorrer comércios e serviços classificados como de vizinhança.

VI. Zona de Interesse Estratégico - ZIE: porções do território pertencentes ao Governo do Estado, vinculado à Secretaria de Agricultura do Estado de São Paulo, pertencentes ao Instituto de Zootecnia (IZ), destinadas às áreas de pesquisa e desenvolvimento tecnológico, com proteção de interesse governamental, cujos projetos de edificação e outros deverão ser submetidos à aprovação tanto do Estado quanto do Município.

VII. Zona de Proteção de Manancial - ZPM: zona exclusiva de proteção dos mananciais, contendo parte da APA Municipal da Represa do Salto Grande, com uso de chácaras de recreio, uso agrícola, atividades de turismo e educação ambiental, podendo ter atividades compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável, ecológico e ambiental, com restrições de usos industriais e residenciais de alta densidade, com objetivos de recuperação de recursos hídricos, visando a proteção e conservação da qualidade ambiental e dos sistemas naturais ali existentes, fauna e flora, com usos institucionais ligados ao lazer, à cultura, podendo ser implantadas edificações e equipamentos voltados a estes usos.

VIII. Zona de Interesse Turístico - ZIT : zona onde se admite prioritariamente o uso rural e turístico, chácaras de recreio, usos residenciais de baixa e baixíssima densidade, sendo permitidos outros usos nos termos da regularização dos Instrumentos da Política Urbana, de acordo com o Art. 10 dessa Lei, e, após viabilidade emitida pela **COMGEDUR**. Trata-se de porções do território com áreas cobertas por vegetação, atividades de agricultura e atividades de lazer, com usos permitidos residenciais ambientalmente compatíveis com a preservação ecológica. As atividades de lazer tais como clubes e hotéis fazendas deverão respeitar o limite mínimo para parcelamento do solo de forma a manter um padrão de densidade populacional condizente para o determinado para essa zona.

IX. Zona com Gabarito Restrito - ZGR: **não permitido edificações com mais de 03 (três) pavimentos, por estar localizado o Centro Histórico, com prédios tombados, usos preferencialmente comerciais e de prestação de serviços, delimitada pelo quadrilátero formado pela Rua Heitor Penteado, Rua Duque de Caxias, Avenida Carlos Botelho e Rua Aristeu Valente, em todas as suas faces de quadras.**



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

## **O Artigo 147 passará a ter a seguinte redação após supressão da alínea II e alteração das alíneas I, IV, V e IX:**

Art. 147. As Zonas constantes da Macrozona Urbana - MAURB, da Macrozona de Proteção e Conservação Ambiental - MPCA e da Macrozona de Interesse Turístico - MIT, são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância de usos mistos, que apresentam concentração de atividades industriais de pequeno e médio porte, se caracterizando também como porções do território destinadas à conservação prioritária do Complexo Manancial do Rio Atibaia -Represa de Salto Grande, da ordem paisagística e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, onde as características do meio físico restringem o uso e a ocupação do solo urbano, visando a proteção, a manutenção e a recuperação dos aspectos ecológicos, ambientais, paisagísticos, históricos, arqueológicos e científicos, visando a qualificação paisagística e dos espaços públicos, de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo subdivididas em:

**I. Zona Mista - ZM:** porções do território destinadas a promover uso residencial de alta densidade populacional, com mescla de usos residenciais e não residenciais, de média e alta incomodidade, adequados à hierarquização viária, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes, promovendo a regularização fundiária e à promoção da qualificação dos espaços públicos, voltadas à promoção de atividades típicas das áreas centrais, destinadas principalmente aos usos não residenciais, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, consolidando o Centro Histórico e Cultural do Município.

II. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: porções do território destinadas, predominantemente, à moradia de interesse social e interesse popular, por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de Equipamento Público Urbano - EPU, infraestruturas, áreas verdes, comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.

**III. Zona Estritamente Residencial - ZER:** porções do territórios destinadas exclusivamente ao uso residencial horizontal, onde serão observados as seguintes diretrizes:

a) Os loteamentos residenciais com acesso controlado, situados em zonas de uso distintas, terão seu zoneamento alterado após a aprovação do decreto de fechamento.

b) O gabarito de edifícios verticais, acima de 10 m (dez metros) de altura, será limitado quando estiverem a uma distância de até 100,00 m (cem metros) de Zonas Estritamente Residenciais (ZERs). Neste caso, a altura máxima permitida será igual ao comprimento do recuo do edifício em relação à divisa da ZER.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

IV. Zona Predominantemente Residencial - ZPR: porções do território destinadas majoritariamente ao uso residencial, bem como a atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, podendo ocorrer comércios e serviços classificados como de vizinhança.

V. Zona de Interesse Estratégico - ZIE: porções do território pertencentes ao Governo do Estado, vinculado à Secretaria de Agricultura do Estado de São Paulo, pertencentes ao Instituto de Zootecnia (IZ), destinadas às áreas de pesquisa e desenvolvimento tecnológico, com proteção de interesse governamental, cujos projetos de edificação e outros deverão ser submetidos à aprovação tanto do Estado quanto do Município.

VI. Zona de Proteção de Manancial - ZPM: zona exclusiva de proteção dos mananciais, contendo parte da APA Municipal da Represa do Salto Grande, com uso de chácaras de recreio, uso agrícola, atividades de turismo e educação ambiental, podendo ter atividades compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável, ecológico e ambiental, com restrições de usos industriais e residenciais de alta densidade, com objetivos de recuperação de recursos hídricos, visando a proteção e conservação da qualidade ambiental e dos sistemas naturais ali existentes, fauna e flora, com usos institucionais ligados ao lazer, à cultura, podendo ser implantadas edificações e equipamentos voltados a estes usos.

VII. Zona de Interesse Turístico - ZIT : zona onde se admite prioritariamente o uso rural e turístico, chácaras de recreio, usos residenciais de baixa e baixíssima densidade, sendo permitidos outros usos nos termos da regularização dos Instrumentos da Política Urbana, de acordo com o Art. 10 dessa Lei, e, após viabilidade emitida pela **SEPLAN**. Trata-se de porções do território com áreas cobertas por vegetação, atividades de agricultura e atividades de lazer, com usos permitidos residenciais ambientalmente compatíveis com a preservação ecológica. As atividades de lazer tais como clubes e hotéis fazendas deverão respeitar o limite mínimo para parcelamento do solo de forma a manter um padrão de densidade populacional condizente para o determinado para essa zona.

**VIII. Zona Central: porções do território central do município, área consolidada do município, sendo permitido usos diversos com ênfase nos usos comerciais e de prestação de serviços, delimitada pelo quadrilátero formado pela Rua Heitor Penteado, Rua Duque de Caxias, Avenida Carlos Botelho e Rua Aristeu Valente, em todas as suas faces de quadras.**



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

## CAPÍTULO IV - DA ZONA INTEGRANTE DO TERRITÓRIO DE TRANSFORMAÇÃO

## CAPÍTULO V - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

## CAPÍTULO VI - DAS ZONAS CORREDORES – ZCOR

### Seção I - Dos Corredores Locais

### Seção II - Dos Corredores Especiais

## CAPÍTULO VII - DA ÁREA DE PRODUÇÃO MINERAL - APM

## TÍTULO IV - DAS ÁREAS PÚBLICAS E DO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, ÁREAS VERDES E ÁREAS LIVRES

## CAPÍTULO I - DO SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS PÚBLICAS

### Seção I - Das Áreas Verdes Públicas

Art. 159. Para a implantação de instalações de lazer e recreação de uso coletivo nas áreas verdes públicas existentes e futuras, incluindo parques urbanos e lineares, aplicam-se os seguintes parâmetros:

| <b>A (m<sup>2</sup>)</b> | <b>T.P.</b> | <b>.O.</b> | <b>.A.</b> |
|--------------------------|-------------|------------|------------|
| A ≤ 1.000                | 80%         | 0%         | ,1         |





# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

|                      |     |    |     |
|----------------------|-----|----|-----|
| 1.000 < A ≤ 10.000   | 80% | 0% | ,2  |
| 10.000 < A ≤ 50.000  | 80% | 0% | ,2  |
| 50.000 < A ≤ 200.000 | 80% | 0% | ,1  |
| > 200.000            | 90% | %  | ,05 |

## O Artigo 159 passará a ter a seguinte redação após alteração:

Art. 159. Para a implantação de instalações de lazer e recreação de uso coletivo nas áreas verdes públicas existentes e futuras, incluindo parques urbanos e lineares, aplicam-se os seguintes parâmetros:

- I. Taxa de permeabilidade: 80%;
- II. Taxa de ocupação: 15%;
- III. Coeficiente de aproveitamento: 0,15.

Art. 160. A **COMGEDUR** poderá fixar parâmetros distintos dos estabelecidos no QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO - TABELAS 1 a 13, constante do ANEXO I, parte integrante da presente lei, nas áreas verdes públicas classificadas como AVP-1, em casos de concessão de uso para instalações de lazer e recreação de uso coletivo ou destinação institucional, cuja necessidade de modificação dos índices seja comprovada, em função da demanda da região a ser acolhida, e, desde que, atendida contrapartida ambiental a ser expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Parques e Jardins.

## O Artigo 160 passará a ter a seguinte redação após alteração:

Art. 160. A **SEPLAN** poderá fixar parâmetros distintos dos estabelecidos no QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO - TABELAS 1 a 13, constante do ANEXO I, parte integrante da presente lei, nas áreas verdes públicas classificadas como AVP-1, em casos de concessão de uso para instalações de lazer e recreação de uso coletivo ou destinação institucional, cuja necessidade de modificação dos índices seja comprovada, em função da demanda da região a ser acolhida, e, desde que, atendida contrapartida ambiental a ser expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Parques e Jardins.

Art. 161. Nas áreas verdes públicas classificadas como AVP-2, a regularização e reforma das edificações existentes, em estado de concessão ou não, serão permitidas mediante atendimento de contrapartida ambiental e deliberação da **COMGEDUR**, quanto aos parâmetros de ocupação incidentes e condições de instalação dos usos, contanto que o uso instalado esteja previsto nos parâmetros da presente lei.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

## **O Artigo 161 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

Art. 161. Nas áreas verdes públicas classificadas como AVP-2, a regularização e reforma das edificações existentes, em estado de concessão ou não, serão permitidas mediante atendimento de contrapartida ambiental e deliberação da **SEPLAN**, quanto aos parâmetros de ocupação incidentes e condições de instalação dos usos, contanto que o uso instalado esteja previsto nos parâmetros da presente lei.

## **TÍTULO V - DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **CAPÍTULO I - DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 169. São parâmetros de ocupação do solo, dentre outros:

- I. área mínima do lote - AL;
- II. coeficiente de aproveitamento - ~~CA, dividido em:~~
  - ~~a) coeficiente de aproveitamento mínimo - CAmin;~~
  - ~~b) coeficiente de aproveitamento básico - CAbas;~~
  - ~~e) coeficiente de aproveitamento máximo - CAmax;~~
- ~~III. cota parte de terreno por unidade - CP;~~
- IV. gabarito de altura - GAB;
- V. recuos mínimos - REC;
- VI. taxa de Permeabilidade - TP;
- VII. testada mínima do lote - TMT;
- VIII. taxa de ocupação - TO e
- IX. vagas de estacionamento - VES.

## **O Artigo 169 passará a ter a seguinte redação após supressão das alíneas a), b) e c) do inciso II e supressão do inciso III:**

Art. 169. São parâmetros de ocupação do solo, dentre outros:

- I. área mínima do lote - AL;
- II. coeficiente de aproveitamento - CA
- III. gabarito de altura - GAB;
- IV. recuos mínimos - REC;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

V. taxa de Permeabilidade - TP;

VI. testada mínima do lote - TMT;

VII. taxa de ocupação - TO e

VIII. vagas de estacionamento - VES.

## CAPÍTULO II - DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E DEMAIS

### CONDICIONANTES

Art. 172. Para fins de cálculo do gabarito de altura ~~e de dispensa de dois dos recuos, com exceção do recuo frontal~~, para altura da edificação menor ou igual a 10,00m (dez metros), considera-se a diferença entre o nível do pavimento térreo da edificação com acesso direto ao logradouro público e o nível da cobertura do último pavimento, excluídos o ático, as casas de máquinas e a caixa d'água.

§ 1º. Quando o desnível na testada ou na profundidade do lote for superior a 20% (vinte por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, para os fins dispostos no caput, considera-se a diferença entre o perfil natural do terreno e o nível da cobertura do último pavimento, excluídos o ático, as casas de máquina e a caixa d'água, calculada a partir da projeção ortogonal do perfil natural do terreno em cada trecho da edificação.

§ 2º. Quando o desnível na testada ou profundidade do lote for superior a 20% (vinte por cento), a altura da edificação no ponto mais baixo do terreno não poderá exceder 0,15cm (quinze centímetros) de altura acima do gabarito de altura, a cada ponto percentual de declividade do terreno.

~~§ 3º. Nos casos dos terrenos que contenham total ou parcialmente declive ou aclive acima de 30% (trinta por cento) identificado em levantamento topográfico atualizado e atestado por profissional habilitado, a edificação deverá obedecer ao gabarito de altura de 28,00m (vinte e oito metros), podendo a altura máxima ultrapassada ser definida por análise do órgão municipal competente.~~

§ 4º. Nos casos de terrenos com declive ou aclive superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso pelo órgão municipal competente.

**O Artigo 172 passará a ter a seguinte redação após supressão do inciso §3º e alteração:**

Art. 172. Para fins de cálculo do gabarito de altura, para altura da edificação menor ou igual a 10,00m (dez metros), considera-se a diferença entre o nível do pavimento térreo da edificação com acesso direto ao logradouro público e o nível da cobertura do último pavimento, excluídos o ático, as casas de máquinas e a caixa d'água.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

§ 1º. Quando o desnível na testada ou na profundidade do lote for superior a 20% (vinte por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, para os fins dispostos no caput, considera-se a diferença entre o perfil natural do terreno e o nível da cobertura do último pavimento, excluídos o ático, as casas de máquina e a caixa d'água, calculada a partir da projeção ortogonal do perfil natural do terreno em cada trecho da edificação.

§ 2º. Quando o desnível na testada ou profundidade do lote for superior a 20% (vinte por cento), a altura da edificação no ponto mais baixo do terreno não poderá exceder 0,15cm (quinze centímetros) de altura acima do gabarito de altura, a cada ponto percentual de declividade do terreno.

§ 3º. Nos casos de terrenos com declive ou aclive superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso pelo órgão municipal competente.

**Art. 174. Na Zona de Gabarito Restrito - ZGR não serão permitidas edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, por estar localizado o Centro Histórico, com prédios tombados, usos preferencialmente comerciais e de prestação de serviços, delimitada pelo Polígono de Gabarito Restrito formado pela Rua Heitor Penteado, Rua Duque de Caxias, Avenida Carlos Botelho e Rua Aristeu Valente, em todas as suas faces de quadras, bem como a liberação do recuo frontal.**

§ 1º. As vias abaixo discriminadas ficam liberadas da obrigatoriedade de recuo frontal:

- I. Avenida Carlos Botelho - em toda a sua extensão;
- II. Rua Rio Branco - de seu cruzamento com a Rua Heitor Penteado até a Rua Pedro Bassora;
- III. Rua XV de Novembro - de seu cruzamento com a Rua Heitor Penteado até a Rua Pedro Bassora;
- IV. Rua Duque de Caxias - de seu cruzamento com a Rua Heitor Penteado até a Rua Prof. Carlos Liepin;
- V. Rua Anchieta - de seu cruzamento com a Rua Heitor Penteado até a Rua Prof. Carlos Liepin;
- VI. Rua Riachuelo - de seu cruzamento com a Rua Independência até a Rua Prof. Carlos Liepin;
- VII. Rua Heitor Penteado - em toda a sua extensão;
- VIII. Rua 1º de Janeiro - em toda a sua extensão;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

IX. Avenida João Pessoa - em toda a sua extensão;

X. Rua Aristeu Valente - em toda a sua extensão;

XI. Rua Washington Luiz - em toda a sua extensão;

XII. Rua Independência - em toda a sua extensão;

XIII. Rua 13 de Maio - em toda a sua extensão;

XIV. Rua Pedro Bassora - em toda a sua extensão;

XV. Rua Antonio Zanaga - em toda a sua extensão.

§ 2º. A dispensa de recuo frontal definida no parágrafo anterior deste artigo

fica estendida às faces lindeiras das quadras adjacentes ao perímetro das áreas citadas no parágrafo anterior.

## **O Artigo 174 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

**Art. 174. Na Zona Central, delimitada pelo polígono formado pela Rua Heitor Penteado, Rua Duque de Caxias, Avenida Carlos Botelho e Rua Aristeu Valente, em todas as suas faces de quadras, fica liberada a ocupação do recuo frontal.**

§ 1º. As vias abaixo discriminadas ficam liberadas da obrigatoriedade de recuo frontal:

I. Avenida Carlos Botelho - em toda a sua extensão;

II. Rua Rio Branco - de seu cruzamento com a Rua Heitor Penteado até a Rua Pedro Bassora;

III. Rua XV de Novembro - de seu cruzamento com a Rua Heitor Penteado até a Rua Pedro Bassora;

IV. Rua Duque de Caxias - de seu cruzamento com a Rua Heitor Penteado até a Rua Prof. Carlos Liepin;

V. Rua Anchieta - de seu cruzamento com a Rua Heitor Penteado até a Rua Prof. Carlos Liepin;

VI. Rua Riachuelo - de seu cruzamento com a Rua Independência até a Rua Prof. Carlos Liepin;

VII. Rua Heitor Penteado - em toda a sua extensão;

VIII. Rua 1º de Janeiro - em toda a sua extensão;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

IX. Avenida João Pessoa - em toda a sua extensão;

X. Rua Aristeu Valente - em toda a sua extensão;

XI. Rua Washington Luiz - em toda a sua extensão;

XII. Rua Independência - em toda a sua extensão;

XIII. Rua 13 de Maio - em toda a sua extensão;

XIV. Rua Pedro Bassora - em toda a sua extensão;

XV. Rua Antonio Zanaga - em toda a sua extensão.

§ 2º. A dispensa de recuo frontal definida no parágrafo anterior deste artigo

fica estendida às faces lindeiras das quadras adjacentes ao perímetro das áreas citadas no parágrafo anterior.

Art. 175. São consideradas áreas não computáveis:

I. a área destinada às HIS, proveniente da aplicação da cota de solidariedade, conforme previsto no PDSNO – Plano Diretor;

II. a área destinada aos usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, até o limite de 10% (dez por cento) da área construída computável total nos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS e nos Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular – EHMP;

III. as áreas cobertas nos usos residenciais, em qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical, limitada a 20% (vinte por cento) da área coberta do pavimento;

IV. as áreas cobertas ocupadas para o estacionamento de bicicletas ou para vestiário para usuários de bicicleta, localizadas no pavimento térreo, ou no pavimento imediatamente acima ou abaixo deste, observadas as dimensões mínimas definidas no Código de Obras Municipal;

V. as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) de cada uma das testadas e no mínimo 3,00m (três metros), destinadas a usos mistos que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de:

a) 50% (cinquenta por cento) da área do lote nas ZM1 e ZM2;

b) 20% (vinte por cento) da área do lote nas demais zonas;

VI. as áreas técnicas de uso comum ou especializado, situadas em qualquer pavimento, sem permanência humana prolongada, destinadas a equipamentos, tais como centrais de energia elétrica e de gás, condicionamento de ar, armazenamento de lixo, caixas d'água e reservatórios de detenção ou reservação de água de chuva, instalações de equipamentos



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

médico hospitalares, as áreas destinadas às atividades operacionais do sistema de transporte público coletivo;

VII. a marquise não sobreposta, observada a projeção máxima de 50% (cinquenta por cento) sobre as faixas de recuo;

VIII. as vagas mínimas obrigatórias destinadas a pessoas com deficiência, bombeiro, atendimento médico de emergência, segurança, bicicletas, motocicletas, zelador e carga e descarga sempre serão consideradas não computáveis.

IX. na subcategoria de uso de edificações multifamiliares em condomínio, as áreas das edificações destinadas à utilização comum, situadas em qualquer pavimento;

X. nas zonas não referidas no inciso I, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos;

XI. nos edifícios garagem incentivados mencionados no Art. 177 desta lei, 75% (setenta e cinco por cento) da área construída bruta (ACB), incluindo a área de circulação interna de veículos;

XII. nos usos não residenciais, 01 (uma) vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, desde que observada a cota de garagem máxima calculada de acordo com a definição constante do ANEXO I – Glossário, parte integrante da presente lei;

XIII. nos usos residenciais, 02 (duas) vagas por unidade habitacional, desde que observada a cota de garagem máxima;

XIV. o mobiliário constituído por estrado ou passadiço instalado a meia altura em compartimento, sem permanência humana prolongada, caracterizado como plataforma elevada para controle em indústrias ou estrado para estoque em lojas e comércio em geral, com no máximo 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e ocupando no máximo 30% (trinta por cento) da área do compartimento;

XV. obra complementar e mobiliário com área construída de até 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);

XVI. os balcões e terraços abertos, sem caixilho;

XVII. os compartimentos de apoio ao uso da edificação, até o limite de 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por unidade habitacional, localizados em pavimento destinado a estacionamento.

§ 1º. Para efeito de cálculo das áreas não computáveis previstas no inciso I do caput deste artigo, as edificações de uso misto que tenham usos residenciais e não residenciais envolvendo uma ou mais subcategorias de uso não residenciais, ou em edificações não residenciais envolvendo mais de uma subcategoria de uso não residencial, deverá ser considerada a área construída utilizada para cada subcategoria de uso.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

~~§ 2º. Para fins de aplicação do disposto no inciso XVII, poderão ser consideradas áreas construídas no pavimento imediatamente superior ou inferior de acesso direto ao logradouro, desde que façam parte do mesmo compartimento edificado.~~

## **O Artigo 175 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

Art. 175: Consideram-se áreas não computáveis:

- I. Beirais e marquises com largura de até 1,00 m (um metro);
- II. Reservatórios para acumulação de água da chuva;
- III. Áreas cobertas com pé-direito inferior a 2,25 m (dois metros e vinte e cinco centímetros);
- IV. Detalhes arquitetônicos com até 50 cm<sup>2</sup> (cinquenta centímetros quadrados);
- V. Pergolados;
- VI. Poços de elevadores e escadas, desde que não estejam no pavimento térreo;
- VII. Varandas em balanço, sem fechamento, com até 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de área e 1,00 m (um metro) de largura;
- VIII. Áreas descobertas em geral, exceto piscinas.

Parágrafo Único. As construções em cobertura leve localizadas no recuo frontal não serão consideradas para o cálculo da taxa de ocupação.

Art. 177. Nos edifícios-garagem não incidirá contrapartida financeira da outorga onerosa de potencial construtivo adicional desde que as áreas edificadas nos pavimentos de acesso sejam destinadas a outros usos não residenciais, que possuam a fachada ativa e que seja aplicada no mínimo 50% (cinquenta por cento) de cobertura verde na edificação, e, que, poderão ser construídos nos locais determinados para o uso de comércio e serviços, ~~em especial na Zona de Gabarito Restrito – ZGR~~

## **O Artigo 177 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

Art. 177. Nos edifícios-garagem não incidirá contrapartida financeira da outorga onerosa de potencial construtivo adicional desde que as áreas edificadas nos pavimentos de acesso sejam destinadas a outros usos não residenciais, que possuam a fachada ativa e que seja aplicada no mínimo 50% (cinquenta por cento) de cobertura verde na edificação, e, que, poderão ser construídos nos locais determinados para o uso de comércio e serviços.

### **Seção I - Dos Recuos**

Art. 178. Os recuos são definidos pela distância perpendicular, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, resultando em linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, constituindo-se em:





# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

I. recuo frontal

II. recuo lateral;

III. recuo de fundo.

§ 1º. Em lotes de esquina, além do recuo frontal mínimo exigido, deverá ser obedecido o recuo lateral na testada secundária, salvo maiores exigências da legislação.

## **O Artigo 178 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

Art. 178. Os recuos são definidos pela distância perpendicular, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, resultando em linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, constituindo-se em:

I. recuo frontal na fachada principal;

II. recuo frontal na fachada secundária;

III. recuo lateral;

IV. recuo de fundos

§ 1º. Os recuos laterais e de fundos serão exigidos apenas quando houver necessidade de aberturas para ventilação e iluminação.

## **Subseção I - Dos Recuos Frontais**

### **A Subseção I passará a ter o seguinte título após alteração:**

#### **Subseção I - Dos Recuos Frontais para a fachada principal**

Art. 179. Em todas as obras de construção, reforma, serviços e instalações deverão ser observados os recuos mínimos exigidos por esta lei complementar.

§ 1º. Serão permitidas saliências em qualquer fachada, além dos recuos mínimos exigidos para elementos arquitetônicos decorativos, caixas de ar-condicionado e jardineiras, até no máximo de 1,00m (um metro).

§ 2º. Não será admitido o balanço da edificação, ou de qualquer outro elemento, cuja projeção possa ultrapassar os limites do terreno.

~~§ 3º. Em caso de reforma com ampliação inferior a 30% (trinta por cento) da área construída total, em imóveis regularmente construídos antes da vigência desta lei complementar, deverão ser respeitados os recuos mínimos exigidos nesta lei complementar somente nas áreas acrescidas.~~



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

~~§ 4º. Em caso de reforma com ampliação superior a 30% (trinta por cento) da área construída total, em imóveis regularmente construídos antes da vigência desta lei complementar deverão ser respeitados todos os recuos mínimos exigidos nesta lei complementar.~~

§ 5º. Para edificações regularmente construídas antes da vigência desta lei complementar, será permitida a instalação de equipamento mecânico nos recuos, para o atendimento da acessibilidade universal do imóvel.

**O Artigo 179 passará a ter a seguinte redação após supressão dos incisos §3º e §4º:**

Art. 179. Em todas as obras de construção, reforma, serviços e instalações deverão ser observados os recuos mínimos exigidos por esta lei complementar.

§ 1º. Serão permitidas saliências em qualquer fachada, além dos recuos mínimos exigidos para elementos arquitetônicos decorativos, caixas de ar-condicionado e jardineiras, até no máximo de 1,00m (um metro).

§ 2º. Não será admitido o balanço da edificação, ou de qualquer outro elemento, cuja projeção possa ultrapassar os limites do terreno.

§ 3º. Para edificações regularmente construídas antes da vigência desta lei complementar, será permitida a instalação de equipamento mecânico nos recuos, para o atendimento da acessibilidade universal do imóvel.

Art. 180. Serão admitidas construções no recuo frontal, destinadas aos usos abaixo especificados, desde que:

I. observem a altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros) em relação ao nível do meio fio, se acostado às divisas laterais;

II. ocupem somadas no máximo 25% (vinte e cinco por cento) da área do recuo frontal exigido para o local, limitado pelas divisas do lote e respeitada eventual faixa prevista para o alargamento da via para:

a) casa de força e medidores de acordo com as normas técnicas pertinentes;

b) portarias e guaritas com altura máxima de 6,00m (seis metros) ou altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros), contados a partir do meio fio, nos casos de acostamento nas divisas;

c) abrigo de gás acostado no recuo lateral com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

~~d) circulações externas cobertas, marquises ou~~ pergolados com altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

~~III. sejam erguidas em estrutura leve que garanta a iluminação e a ventilação naturais da edificação principal para:~~



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

~~a) abrigo de autos de passeio, exclusivamente em residências unihabitacionais, sobrepostas e/ou geminadas e/ou em série, sem fechamentos laterais;~~

~~b) abrigo para mesas em restaurantes, bares, lanchonetes, sorveterias, doçarias e estabelecimentos correlatos, padarias e empórios, sendo que nas divisas laterais será permitido o fechamento com vidro no espaço contido entre o muro e a cobertura leve, e no recuo frontal será permitido o fechamento com vidro no espaço contido entre a cobertura leve e o nível do piso interno, ou no espaço contido entre a cobertura leve e o muro ou mureta;~~

IV. sejam subterrâneas, com altura externa máxima de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) em relação ao meio fio, respeitando eventual faixa prevista para o alargamento da via.

## **O Artigo 180 passará a ter a seguinte redação após alteração das alíneas II e III:**

Art. 180. Serão admitidas construções no recuo frontal, destinadas aos usos abaixo especificados, desde que:

I. observem a altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros) em relação ao nível do meio fio, se acostado às divisas laterais;

II. ocupem somadas no máximo 25% (vinte e cinco por cento) da área do recuo frontal exigido para o local, limitado pelas divisas do lote e respeitada eventual faixa prevista para o alargamento da via para:

a) casa de força e medidores de acordo com as normas técnicas pertinentes;

b) portarias e guaritas com altura máxima de 6,00m (seis metros) ou altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros), contados a partir do meio fio, nos casos de acostamento nas divisas;

c) abrigo de gás acostado no recuo lateral com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

d) pergolados com altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

~~e) varandas em balanço e marquises, podendo avançar até 1,00 m (um metro) além do recuo;~~

III. sejam erguidas em estrutura sem laje;

IV. sejam subterrâneas, com altura externa máxima de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) em relação ao meio fio, respeitando eventual faixa prevista para o alargamento da via.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

## **Subseção II - Dos Recuos Laterais**

**A Subseção II passará a ter o seguinte título após alteração:**

### **Subseção II - Dos Recuos Frontais para a Fachada Secundária**

Art. 182. No recuo lateral, independentemente das dimensões do lote, serão permitidas, ao nível do piso do térreo, abrigo de auto, pergolados, marquises e passagens cobertas sem fechamento nas extremidades, desde que totalizadas não ultrapassem a extensão de 6,00m (seis metros), e que permitam a iluminação e ventilação natural dos compartimentos de permanência prolongada.

Parágrafo Único. Exceto no porão, será permitido o balanço acima do pavimento térreo no recuo lateral e de fundos para varandas e/ou terraços com no mínimo 02 (duas) faces abertas e peitoril máximo de 1,30m (um metro e trinta centímetros), inclusive na cobertura quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior ou quando de uso coletivo, para qualquer área descoberta limitada a projeção das varandas, intercaladas ou não dos pavimentos inferiores, obedecidos os seguintes critérios:

I. máximo de 1,00m (um metro), se o recuo for maior ou igual a 5,00m (cinco metros);

II. máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), se o recuo for maior ou igual a 6,00m (seis metros);

III. máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), se o recuo for de 7,00m (sete metros).

**O Artigo 182 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

**Art. 182. Nos recuos frontais para a fachada secundária serão admitidas as mesmas construções admitidas nos recuos para a fachada principal.**

## **Subseção III - Das disposições sobre os recuos em geral**

Art. 183. O recuo de frente será dispensado em contrapartida à destinação de área para alargamento do passeio público, resultante de no mínimo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), nas seguintes zonas e condições:

I. nas Zonas ZM2, ZIT, ZPM e ZDE o alargamento do passeio público será obrigatório;

II. na ZM1 o alargamento do passeio público será obrigatório para lotes maiores que 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) e facultativo para lotes menores que 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados).



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

~~§ 1º. Os potenciais construtivos básicos e máximos do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo adicional correspondente à área destinada à Municipalidade.~~

~~§ 2º. O disposto no caput aplica-se somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída.~~

~~§ 3º. A destinação prevista no caput deverá ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis e preceder a emissão do alvará de execução de obras.~~

~~§ 4º. Estão dispensados dos recuos de frente os lotes lindeiros às vias que já contam com passeio público com as larguras mínimas definidas nos incisos I e II do caput deste artigo.~~

## **O Artigo 183 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

**Art. 183. A construção de piscinas, reservatórios de água e similares será permitida nos recuos frontais, devendo ser observada uma distância mínima de 50 cm (cinquenta centímetros) de todas as divisas do lote.**

## **Seção II - Da Taxa de Permeabilidade**

Art. 190. A Taxa de Permeabilidade - TP poderá ser composta por:

~~I. área Permeável do Empreendimento – APE: área de solo natural permeável às águas pluviais, preferencialmente cobertas por vegetação, podendo eventualmente ser coberta por areia ou pedrisco;~~

~~II. área Semipermeável – ASP: corresponde aos pisos vazados em que a área de infiltração direta de águas pluviais no solo natural represente no mínimo 30% (trinta por cento) da superfície do piso.~~

Parágrafo Único. Serão admitidos outros mecanismos e técnicas para composição da TP que possuírem a função específica de infiltração de águas pluviais e recarga de lençol freático estabelecidos em legislações específicas.

## **O Artigo 190 passará a ter a seguinte redação após alteração das alíneas I e II**

Art. 190. A Taxa de Permeabilidade - TP poderá ser composta por:

**I. Área permeável natural:** área de solo natural permeável às águas pluviais, preferencialmente cobertas por vegetação, podendo eventualmente ser coberta por areia ou pedrisco;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

II. Área permeável por piso drenante: área composta por pavimentos permeáveis que permitem a passagem de 100% da água total precipitada sobre a área, em conformidade com a NBR ABNT 16416.

Parágrafo Único. Serão admitidos outros mecanismos e técnicas para composição da TP que possuírem a função específica de infiltração de águas pluviais e recarga de lençol freático estabelecidos em legislações específicas.

Art. 191. A área reservada, resultante da Taxa de Permeabilidade, poderá ser preenchida com:

I. “piso grama” ou similar, desde que a área de vegetação seja equivalente à área mínima exigida como permeável, descontada à área do material do piso;

II. vegetação de pequeno, médio e grande porte;

III. vegetação rasteira.

~~Parágrafo Único. Na área permeável não será permitido uso de qualquer tipo de piso, exceto “piso grama”~~

**O Artigo 191 passará a ter a seguinte redação após supressão do Parágrafo Único e inserção das alíneas IV e V:**

Art. 191. A área reservada, resultante da Taxa de Permeabilidade, poderá ser preenchida com:

I. “piso grama” ou similar, desde que a área de vegetação seja equivalente à área mínima exigida como permeável, descontada à área do material do piso;

II. vegetação de pequeno, médio e grande porte;

III. vegetação rasteira;

IV. areia ou pedrisco;

V. pavimentos permeáveis em conformidade com a NBR 16416.

~~Art. 192. A taxa de permeabilidade poderá ser garantida por meio da utilização de reservatório de retenção, o qual poderá ser de retardo, acumulação ou reuso, conforme regulamentação específica e de acordo com o disposto no Capítulo XII do Título II desta Lei.~~

§ 1º. Para efeito do cálculo da Taxa de Permeabilidade, não serão consideradas áreas verdes ou jardins localizados sobre lajes e subsolos edificadas.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

~~§ 2º. Os pisos porosos não substituem os pisos vazados para efeito de cálculo da área semipermeável.~~

~~§ 3º. O Índice de Desempenho – ID é a razão entre a área vazada e a área total do piso semipermeável e deve corresponder a um índice maior ou igual a 0,3 (três décimos).~~

§ 4º. É facultado, nos termos a ser regulamentada pelo Executivo, a utilização de dispositivos não convencionais de abatimento do pico de vazão de saída do lote como pavimentos permeáveis, valo de infiltração, plano de infiltração, entre outros.

## **O Artigo 192 passará a ter a seguinte redação após supressões:**

Art. 192. Para efeito do cálculo da Taxa de Permeabilidade, não serão consideradas áreas verdes ou jardins localizados sobre lajes e subsolos edificadas.

§ 1º. É facultado, nos termos a ser regulamentada pelo Executivo, a utilização de dispositivos não convencionais de abatimento do pico de vazão de saída do lote como pavimentos permeáveis, valo de infiltração, plano de infiltração, entre outros.

Art. 193. Nos processos de aprovação de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída superior a 20% (vinte por cento) em lotes com área superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis, de acordo com a Lei Estadual n.º 12.526/07, com os seguintes objetivos:

I. contribuir para a redução do consumo e o uso adequado da água potável

tratada;

II. controlar a ocorrência de inundações, amortecer e minimizar os problemas das vazões de cheias e, conseqüentemente, a extensão dos prejuízos;

III. reduzir a velocidade de escoamento de águas pluviais para as bacias hidrográficas em áreas urbanas com alto coeficiente de impermeabilização do solo e dificuldade de drenagem.

§ 1º. A utilização das águas da reservação de controle do escoamento superficial só será permitida se utilizada para fins não potáveis e não poderão ser utilizadas para consumo humano, lavagem de alimentos ou banho.

§ 2º. A estrutura de reservação de que trata o caput deste artigo deverá ser provida de grelhas ou outro dispositivo para retenção de material grosseiro, como folhas, pedaços de madeira, restos de papel, corpos de pequenos animais, entre outros, além de dispositivo de descarte de água pluvial inicial de chuva.

~~§ 3º. Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída superior a 20% (vinte por cento) em lotes com área superior a 500,00m<sup>2</sup>~~



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

(quinhentos metros quadrados), é obrigatória a reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis.

§ 4º. No caso de estacionamentos e similares, 30% (trinta por cento) da área total ocupada deve ser revestida com piso drenante ou reservado como área naturalmente permeável.

§ 5º. A água contida no reservatório, de que trata o caput deste artigo, deverá:

- I. infiltrar-se no solo, preferencialmente;
- II. ser despejada na rede pública de drenagem, após uma hora de chuva;
- III. ser utilizada em finalidades não potáveis, caso as edificações tenham reservatório específico para essa finalidade.

§ 6º. É vedada qualquer comunicação entre as águas captadas das coberturas das edificações e o sistema de distribuição de água proveniente da rede pública de abastecimento.

## **O Artigo 193 passará a ter a seguinte redação após supressão dos incisos §3º e §4º:**

Art. 193. Nos processos de aprovação de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída superior a 20% (vinte por cento) em lotes com área superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis, de acordo com a Lei Estadual n.º 12.526/07, com os seguintes objetivos:

- I. contribuir para a redução do consumo e o uso adequado da água potável tratada;
- II. controlar a ocorrência de inundações, amortecer e minimizar os problemas das vazões de cheias e, conseqüentemente, a extensão dos prejuízos;
- III. reduzir a velocidade de escoamento de águas pluviais para as bacias hidrográficas em áreas urbanas com alto coeficiente de impermeabilização do solo e dificuldade de drenagem.

§ 1º. A utilização das águas da reservação de controle do escoamento superficial só será permitida se utilizada para fins não potáveis e não poderão ser utilizadas para consumo humano, lavagem de alimentos ou banho.

§ 2º. A estrutura de reservação de que trata o caput deste artigo deverá ser provida de grelhas ou outro dispositivo para retenção de material grosseiro, como folhas, pedaços de madeira, restos de papel, corpos de pequenos animais, entre outros, além de dispositivo de descarte de água pluvial inicial de chuva.

§ 3º. A água contida no reservatório, de que trata o caput deste artigo, deverá:





# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

- I. infiltrar-se no solo, preferencialmente;
- II. ser despejada na rede pública de drenagem, após uma hora de chuva;
- III. ser utilizada em finalidades não potáveis, caso as edificações tenham reservatório específico para essa finalidade.

§ 4º. É vedada qualquer comunicação entre as águas captadas das coberturas das edificações e o sistema de distribuição de água proveniente da rede pública de abastecimento.

## **Seção III - Do Coeficiente de Aproveitamento**

Art. 197. Aplicar-se-á o Coeficiente de Aproveitamento de acordo com os seguintes critérios:

~~I. coeficiente de Aproveitamento Mínimo: abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;~~

II. coeficiente de Aproveitamento Básico: que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes urbanos;

III. coeficiente de Aproveitamento Máximo: que não pode ser ultrapassado, sendo utilizado mediante outorga onerosa de potencial construtivo.

Parágrafo Único. A autorização para utilização de coeficiente de aproveitamento superior ao máximo somente será obtida por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, definido para cada Zona.

### **O Artigo 197 passará a ter a seguinte redação após supressão da alínea I e inserção no Parágrafo Único:**

Art. 197. Aplicar-se-á o Coeficiente de Aproveitamento de acordo com os seguintes critérios:

I. coeficiente de Aproveitamento Básico: que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes urbanos;

II. coeficiente de Aproveitamento Máximo: que não pode ser ultrapassado, sendo utilizado mediante outorga onerosa de potencial construtivo.

Parágrafo Único. A autorização para utilização de coeficiente de aproveitamento superior ao máximo somente será obtida por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, definido para cada Zona. A Outorga Onerosa será regulamentada por lei específica.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

Art. 198. No cálculo do coeficiente de aproveitamento **deverão ser respeitadas as seguintes condicionantes:**

I. nas edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais multifamiliares, edificações de prestação de serviços e hospitais e similares, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como: caixas de escadas, poços de elevadores, garagens, áreas de lazer e circulações, assim como as áreas técnicas de uso comum ou especializado, situadas em qualquer pavimento, sem permanência humana prolongada, destinadas a equipamentos, tais como centrais de energia elétrica e de gás, condicionamento de ar, armazenamento de lixo, caixas d'água e reservatórios de detenção ou reservação de água de chuva, instalações de equipamentos médico hospitalares, as áreas destinadas às atividades operacionais do sistema de transporte público coletivo, exceto as de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos;

II. nas edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais multifamiliares, edificações de prestação de serviços e hospitais e similares, não serão computadas as jardineiras, e a somatória das áreas privativas referentes a terraços, terraços técnicos (área técnica) e varandas, quando possuírem área inferior ou igual a 20% (vinte por cento) da área interna da unidade privativa;

III. nas edificações do tipo galerias e centros comerciais, shopping center, mall, strip mall e semelhantes, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como: caixas de escadas, poços de elevadores e garagens.

§ 1º. No caso dos lotes voltados para mais de uma via e com diferentes coeficientes de aproveitamento, prevalecerá o maior coeficiente, desde que a somatória das testadas de maior potencial seja, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da somatória das demais testadas do lote.

§ 2º. Para edifícios inteligentes, de arquitetura e tipologia verdes e em empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS), não serão computadas as áreas de piso das circulações de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos.

## **O Artigo 198 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

Art. 198. No cálculo do coeficiente de aproveitamento **não serão considerados:**

- I. Marquises e beirais com largura de até 1,00 m (um metro);
- II. Reservatórios para acumulação de água da chuva;
- III. Áreas cobertas com pé-direito inferior a 2,25 m (dois metros e vinte e cinco centímetros);
- IV. Detalhes arquitetônicos com até 50 cm<sup>2</sup> (cinquenta centímetros quadrados);
- V. Pergolados;
- VI. Poços de elevadores e escadas, desde que não estejam no pavimento térreo;
- VII. Varandas em balanço, sem fechamento, com até 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de área e 1,00 m (um metro) de largura;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

## VIII. Áreas descobertas em geral, exceto piscinas:

### Seção IV - Das Classificações das Vagas de Estacionamento

Art. 199. Para efeito desta Lei, considera-se vaga mínima de estacionamento a área destinada à guarda de veículo cujas dimensões são de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) por 5,00m (cinco metros), dispostas a seguir:

a) ~~cobertura opcional;~~

b) largura de manobra mínima de 5,00m (cinco metros) quando não localizado ao longo da via de acesso;

c) deverão prever 5% (cinco por cento) do total de vagas para idosos e 2% (dois por cento) para pessoas com deficiência;

~~d) ocupação do afastamento lateral e de fundos do imóvel podendo ser coberto, desde que não exceda a altura de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).~~

~~§ 1º. A vaga para veículos de pequeno porte somente poderá ser aplicada nos empreendimentos destinados à grande aglomeração, ficando à critério da COMGEDUR e da Diretoria Municipal de Trânsito e Transporte sua anuênciã.~~

~~§ 2º. Se necessário, do total de vagas destinadas à implantação de empreendimento, deverão ser reservados no mínimo 2% (dois por cento) para veículos de grande porte.~~

§ 3º. As vagas destinadas a outros tipos de veículos e as áreas destinadas a pátio de carga e descarga deverão atender as dimensões e critérios estabelecidos pela Diretoria Municipal de Trânsito e Diretoria Municipal de Transporte.

§ 4º. As disposições sobre vagas de estacionamento se encontram discriminadas, na proporção e dimensões definidas, conforme o QUADRO 7 – DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO, constante do ANEXO I, parte integrante da presente lei.

**O Artigo 199 passará a ter a seguinte redação após alteração, supressão das alíneas a) e d) e incisos §1º e §2º e inserção do inciso §2º:**

Art. 199. As vagas para veículos automotores deverão ter área mínima de 11,50 m<sup>2</sup> (onze vírgula cinco metros quadrados), sendo a largura mínima de 2,30 (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,80 m (quatro metros e oitenta centímetros), dispostas a seguir:

a) largura de manobra mínima de 5,00m (cinco metros) quando não localizado ao longo da via de acesso;

b) deverão prever 5% (cinco por cento) do total de vagas para idosos e 2% (dois por cento) para pessoas com deficiência;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

§ 1º. As vagas destinadas a outros tipos de veículos e as áreas destinadas a pátio de carga e descarga deverão atender as dimensões e critérios estabelecidos pela Diretoria Municipal de Trânsito e Diretoria Municipal de Transporte.

§ 2º. Serão admitidos obstáculos como pilares, postes de iluminação e outros elementos construtivos ocupando no máximo 0,30 m<sup>2</sup> (trinta centésimos de um metro quadrado) sem que prejudique a utilização da vaga.

§ 3º. As disposições sobre vagas de estacionamento se encontram discriminadas, na proporção e dimensões definidas, conforme o QUADRO 7 – DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO, constante do ANEXO I, parte integrante da presente lei.

## CAPÍTULO III - DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

### Seção I - Das Vias Especiais

### Seção II - Das Especificações Viárias

~~Art. 204. As vias de circulação devem obedecer às seguintes características:~~

~~I. a parte destinada aos pedestres será composta por faixas de passeio, cujas larguras somadas deverão corresponder a 25% (vinte e cinco por cento) da largura da via, respeitando o mínimo de 5,00m (cinco metros) para somas dos passeios e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para cada um deles.~~

~~II. a parte destinada ao tráfego de veículos será composta por faixas de rolamentos de no mínimo 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) de largura cada uma, nunca podendo ter menos de 02 (duas) faixas.~~

~~§ 1º. As vias de circulação com 04 (quatro) ou mais faixas de rolamentos, deverão conter canteiro central de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura.~~

~~§ 2º. As vias de circulação, quando destinada exclusivamente a pedestres, terão largura mínima de 1,5% (um e meio por cento) de seu comprimento total e nunca inferior a 6,00m (seis metros).~~

**O Artigo 204 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

Art. 204. As vias de circulação devem obedecer aos critérios definidos no QUADRO 11 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO PARA LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS, constantes do ANEXO I, parte integrante da presente Lei.

Art. 207. A faixa de rolamento das vias de circulação deverá apresentar:



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

I. declividade longitudinal máxima de 7% (sete por cento).

II. declividade transversal, contada do eixo até o meio fio, de 0,5% (meio por cento) a 1,5% (um e meio por cento).

~~Parágrafo Único. Nas glebas de topografia acidentada poderá ser admitidos trechos de compartimento máximo de 100,00m (cem metros) com declividade longitudinal de até 10% (dez por cento).~~

**O Artigo 207 passará a ter a seguinte redação após alteração das alíneas I e II e supressão do Parágrafo Único:**

Art. 207. A faixa de rolamento das vias de circulação deverá apresentar:

I. declividade longitudinal máxima de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento).

II. declividade transversal, contada do eixo até o meio fio, mínima de 0,5% (meio por cento).

## **CAPÍTULO IV - DA OCUPAÇÃO CONDICIONADA E INCENTIVADA**

~~Art. 209. Nas ZDE—Zona de Desenvolvimento Econômico, ZM2—Zona Mista do tipo 2 e ZC Anhanguera, quando a área do lote e/ou gleba for superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:~~

~~I. fachada ativa em no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote em empreendimentos mistos verticais;~~

~~II. limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote e/ou gleba com muros.~~

~~§ 1º. O disposto no caput deste artigo se aplica somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída.~~

~~§ 2º. Nas respectivas zonas o disposto neste artigo aplica-se apenas para os usos que não se enquadrem nas categorias de usos industriais, podendo, entretanto, ser utilizado, a critério do interessado.~~

**O Artigo 209 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

Art. 209. A ocupação condicionada e incentivada será regulamentada por lei específica.

~~Art. 210. Nas mesmas zonas elencadas no Art. 209, em lotes e/ou glebas com área superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), quando a parcela do lote e/ou gleba for destinada à Fruição Pública, poderá ser acrescida, gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel, a área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da~~



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I. a área destinada à Fruição Pública tenha no mínimo 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por construções ou estacionamento de veículos;

II. a área destinada à Fruição Pública deverá permanecer permanentemente aberta à circulação de pedestres;

III. a área destinada à Fruição Pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

**O Artigo 210 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

Art. 210. A regulamentação mencionada no Art. 209 deverá incluir incentivos para a criação de Fachadas Ativas e para áreas destinadas à Fruição Pública.

## CAPÍTULO V - DAS ORIENTAÇÕES TÉCNICAS PARA A EMISSÃO DA CERTIDÃO DO USO DO SOLO

### TÍTULO VI - DAS CATEGORIAS DO USO DO SOLO

#### CAPÍTULO I - DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

##### Seção I - Quanto aos usos do solo

Art. 214. Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso do solo:

I. residencial - H;

II. comercial e prestação de serviços - CS;

III. industrial - I;

IV. interesse Ambiental - IA;

V. residencial - H;

VI. serviços e equipamento público urbano – EPU e Comunitários - E;

VII. tecnologia da informação e comunicações - TIC.

**O Artigo 214 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

Art. 214. Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso do solo:

I. residencial unifamiliar - HU



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

## II. residencial multifamiliar - HM

III. comercial e prestação de serviços - CS;

IV. industrial - I;

V. serviços e equipamento público urbano – EPU e Comunitários - E;

VI. tecnologia da informação e comunicações - CSTIC.

## VII. Especial – ESP

## VIII. habitação de interesse social – HIS

## IX. habitação de mercado popular - HMP

Art. 220. A categoria de SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS - E constituem atividades públicas de uso coletivo prestadas pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declarados de interesse público, que integram as políticas de diferentes setores voltadas à efetivação e universalização de direitos sociais e que, pelo porte ou caráter especial da atividade, possam causar impactos ao seu entorno, tais como universidades ou outros estabelecimentos de ensino em até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula, serviços de saúde e outros, e área superior a 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), entre outros, permitidas em todas as zonas, subdivididas nas seguintes categorias:

- a) E1 - EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO - EPU E COMUNITÁRIOS - EPC LOCAIS: Atividades de cunho social ou comunitário de pequeno porte, para atendimento das necessidades imediatas e cotidianas da população local, não incômodas, nocivas ou perigosas ao uso residencial;
- b) E2 - EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO - EPU E COMUNITÁRIOS - EPC CENTRAIS: Atividades de cunho social ou comunitário de pequeno ou médio porte, não nocivas ou perigosas que podem implicar em concentração de pessoas ou veículos, em níveis moderados de ruídos, que podem vir a se configurar como incômodas;
- c) E3 - EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO - EPU E COMUNITÁRIOS - EPC REGIONAIS: Atividades de cunho social ou comunitário de médio ou grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, e/ou que gerem ruídos, e/ou que apresente algum risco poluidor ou explosivo; que, portanto, podem vir a se configurar como incômodos;
- d) SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS ESPECIAIS - ESP: Atividades de grande porte que requerem análise específica, tais como: edificação para infraestruturas, equipamento ou instalação acima do nível do solo ou que tenha permanência humana, necessários aos serviços de infraestrutura de utilidade pública relacionados ao saneamento básico, equipamentos do sistema de macrodrenagem, gestão de resíduos sólidos, transporte de



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

passageiros e de carga, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, equipamentos e instalações de rede de telecomunicações, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública.

§ 1º. As atividades relacionadas no item d), desde que comprovadamente voltadas a projetos sociais e sem fins lucrativos ou que se constituam em serviço terceirizado do Município deverão atender as exigências de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 2º. A instalação dos empreendimentos considerados de infraestrutura dependerá de anuência do órgão público competente e de deliberação pela **COMGEDUR**, quando for necessário estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis aos empreendimentos.

§ 3º. Excluem-se da subcategoria constante do item d) as obras e instalações integrantes de redes de infraestrutura, tais como rodovias, pontes e viadutos, adutoras, dutovias e linhas de transmissão, desde que não apresentem edificação acima do nível do solo e que não tenham permanência humana.

§ 4º. Nos casos de empreendimentos de infraestrutura não previstos nas alíneas a) a d), sua instalação será permitida desde que sejam analisados pelo órgão público competente e desde que haja deliberação favorável da **COMGEDUR**, que poderá, ainda, estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis ao empreendimento, quando estes não estiverem previstos na zona em que se insere o respectivo empreendimento

§ 5º. Os empreendimentos e instalações de infraestrutura que se enquadrarem como uso especial de Polos Geradores de Tráfego, Empreendimentos geradores de impacto de vizinhança e Empreendimentos 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).

## **O Artigo 220 passará a ter a seguinte alteração dos incisos § 2º e § 4º.**

Art. 220. A categoria de SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS - E constituem atividades públicas de uso coletivo prestadas pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declarados de interesse público, que integram as políticas de diferentes setores voltadas à efetivação e universalização de direitos sociais e que, pelo porte ou caráter especial da atividade, possam causar impactos ao seu entorno, tais como universidades ou outros estabelecimentos de ensino em até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula, serviços de saúde e outros, e área superior a 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), entre outros, permitidas em todas as zonas, subdivididas nas seguintes categorias:

a) E1 - EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO - EPU E COMUNITÁRIOS - EPC LOCAIS: Atividades de cunho social ou comunitário de pequeno porte, para atendimento





# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

das necessidades imediatas e cotidianas da população local, não incômodas, nocivas ou perigosas ao uso residencial;

b) E2 - EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO - EPU E COMUNITÁRIOS - EPC CENTRAIS: Atividades de cunho social ou comunitário de pequeno ou médio porte, não nocivas ou perigosas que podem implicar em concentração de pessoas ou veículos, em níveis moderados de ruídos, que podem vir a se configurar como incômodas;

c) E3 - EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO - EPU E COMUNITÁRIOS - EPC REGIONAIS: Atividades de cunho social ou comunitário de médio ou grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, e/ou que gerem ruídos, e/ou que apresente algum risco poluidor ou explosivo; que, portanto, podem vir a se configurar como incômodos;

d) SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS ESPECIAIS - ESP: Atividades de grande porte que requerem análise específica, tais como: edificação para infraestruturas, equipamento ou instalação acima do nível do solo ou que tenha permanência humana, necessários aos serviços de infraestrutura de utilidade pública relacionados ao saneamento básico, equipamentos do sistema de macrodrenagem, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros e de carga, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, equipamentos e instalações de rede de telecomunicações, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública.

§ 1º. As atividades relacionadas no item d), desde que comprovadamente voltadas a projetos sociais e sem fins lucrativos ou que se constituam em serviço terceirizado do Município deverão atender as exigências de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 2º. A instalação dos empreendimentos considerados de infraestrutura dependerá de anuência do órgão público competente e de deliberação pela **SEPLAN**, quando for necessário estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis aos empreendimentos.

§ 3º. Excluem-se da subcategoria constante do item d) as obras e instalações integrantes de redes de infraestrutura, tais como rodovias, pontes e viadutos, adutoras, dutovias e linhas de transmissão, desde que não apresentem edificação acima do nível do solo e que não tenham permanência humana.

§ 4º. Nos casos de empreendimentos de infraestrutura não previstos nas alíneas a) a d), sua instalação será permitida desde que sejam analisados pelo órgão público competente e desde que haja deliberação favorável da **SEPLAN**, que poderá, ainda, estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis ao empreendimento, quando estes não estiverem previstos na zona em que se insere o respectivo empreendimento

§ 5º. Os empreendimentos e instalações de infraestrutura que se enquadrarem como uso especial de Polos Geradores de Tráfego, Empreendimentos geradores de impacto de vizinhança e Empreendimentos geradores de impacto ambiental, deverão obedecer às



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

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).

## Seção III - Quanto aos Polos Geradores de Tráfego – PGT

Art. 232. Os empreendimentos enquadrados como Polos Geradores de Tráfego (PGT) são as edificações permanentes que apresentem ao menos uma das seguintes características:

~~I. atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 300 (trezentas) pessoas ou mais;~~

II. edificações não residenciais com 200 (duzentas) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas zonas da MAURB;

III. edificações não residenciais com 280 (duzentas e oitenta) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;

IV. edificações residenciais com 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais;

~~V. locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;~~

~~VI. locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;~~

~~VII. serviços de saúde com área igual ou superior a 7.500,00m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados);~~

~~VIII. serviços socio culturais, de lazer e de educação com mais de 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável.~~

~~§ 1º. O Executivo poderá rever o enquadramento dos empreendimentos enquadrados como PGT por lei específica.~~

§ 2º. Caberá ao Executivo a definição de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las para a aprovação do empreendimento.

**O Artigo 232 passará a ter a seguinte redação após supressão das alíneas I, V, VI, VII e VIII:**

Art. 232. Os empreendimentos enquadrados como Polos Geradores de Tráfego (PGT) são as edificações permanentes que apresentem ao menos uma das seguintes características:

I. edificações não residenciais com 200 (duzentas) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas zonas da MAURB;

II. edificações não residenciais com 280 (duzentas e oitenta) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

III. edificações residenciais com 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais;

§ 1º. Caberá ao Executivo a definição de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las para a aprovação do empreendimento.

Art. 236. As edificações não residenciais deverão atender às vagas de estacionamento necessárias para cada atividade pretendida:

~~I. vagas de embarque e desembarque;~~

~~II. vagas para bicicletas;~~

~~III. vagas para carga e descarga com acesso facilitado ao depósito, obrigatório;~~

~~IV. vagas para estacionamento de veículos de motoristas da terceira idade;~~

~~V. vagas para estacionamento de veículos destinados a portadores de deficiência;~~

~~VI. vagas para estacionamento de veículos em geral;~~

~~VII. vagas para motocicletas;~~

~~VIII. vagas para táxis.~~

§ 1.º As quantidades de vagas de estacionamento serão calculadas com base na Área Total Computável.

§ 2.º As vagas de estacionamento serão dimensionadas em função do tipo do veículo, os espaços de manobra e acesso em função do ângulo formado pelo comprimento da vaga e da faixa de acesso, respeitado as dimensões mínimas constantes desta LC.

§ 3.º Nos projetos das edificações deverão ser previstos espaços para acomodação e acumulação de filas, manobra e circulação, para estacionamento, embarque e desembarque, carga e descarga e veículos, de forma que estas operações não sejam realizadas nas vias públicas, conforme estabelecido nesta Lei.

§ 4.º Deverá obrigatoriamente haver, entre o alinhamento do lote e o dispositivo de controle de acesso ao estacionamento, corredor para acomodação de fila de veículos em quantidade correspondente, no mínimo, a **3% (três por cento)** da quantidade necessária de vagas para estacionamento de veículos, vedada a utilização de rampas para esta finalidade.

Art. 236. As edificações deverão atender às vagas de estacionamento necessárias para cada atividade pretendida, conforme **QUADRO 7 – DAS VAGAS E PADRÕES DE ESTACIONAMENTO, constantes do ANEXO I, parte integrante desta Lei.**

§ 1.º As quantidades de vagas de estacionamento serão calculadas com base na Área Total Computável, **excluindo se os edifícios garagem e áreas exclusivas para a guarda de veículos.**



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

§ 2.º As vagas de estacionamento serão dimensionadas em função do tipo do veículo, os espaços de manobra e acesso em função do ângulo formado pelo comprimento da vaga e da faixa de acesso, respeitado as dimensões mínimas constantes desta LC.

§ 3.º Nos projetos das edificações deverão ser previstos espaços para acomodação e acumulação de filas, manobra e circulação, para estacionamento, embarque e desembarque, carga e descarga e veículos, de forma que estas operações não sejam realizadas nas vias públicas, conforme estabelecido nesta Lei.

§ 4.º Deverá obrigatoriamente haver, entre o alinhamento do lote e o dispositivo de controle de acesso ao estacionamento, corredor para acomodação de fila de veículos em quantidade correspondente, no mínimo, a **2,00% (dois por cento)** da quantidade necessária de vagas para estacionamento de veículos, vedada a utilização de rampas para esta finalidade.

## **Subseção I - Da adoção de medidas mitigadoras para atividades e/ou empreendimentos Polos Geradores de Tráfego (PGT)**

### **CAPÍTULO II – DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO EM RELAÇÃO AO PGT e POSTURAS**

#### **Subseção II - Dos Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV)**

Art. 239. Os acessos às áreas de estacionamento deverão observar as seguintes especificações:

- I. acessos independentes destinados a pedestres e a veículos;
- II. acomodação transversal do acesso entre os espaços de circulação e estacionamento feitos exclusivamente no interior do lote, de forma a não criar degraus ou desníveis na calçada;
- III. largura mínima da entrada de 3,00m (três metros), quando coletiva;
- IV. largura mínima dos corredores de circulação e manobra de:
  - a) 3,00m (três metros), em caso de edifícios residenciais;
  - b) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em caso dos demais usos.
- V. rampas de acesso de veículos com as seguintes dimensões:
  - a) inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento);
  - b) largura (vão horizontal) mínima de 3,00m (três metros), em caso de edifícios residenciais;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

- c) largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), em caso dos demais usos;
- d) largura mínima de 3,80m (três metros e oitenta centímetros), para os trechos em curva;
- e) passagem com altura (vão vertical) mínima de 3,00m (três metros).

## **O Artigo 239 passará a ter a seguinte redação após alteração da alínea IV:**

Art. 239. Os acessos às áreas de estacionamento deverão observar as seguintes especificações:

- I. acessos independentes destinados a pedestres e a veículos;
- II. acomodação transversal do acesso entre os espaços de circulação e estacionamento feitos exclusivamente no interior do lote, de forma a não criar degraus ou desníveis na calçada;
- III. largura mínima da entrada de 3,00m (três metros), quando coletiva;
- IV. A largura mínima dos corredores de circulação e manobra será **de 5,00 m (cinco metros), admitindo-se a largura mínima de 4,00 m (quatro metros) em trechos de passagem não superior a 10,00 m (dez metros),**
- V. rampas de acesso de veículos com as seguintes dimensões:
  - a) inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento);
  - b) largura (vão horizontal) mínima de 3,00m (três metros), em caso de edifícios residenciais;
  - c) largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), em caso dos demais usos;
  - d) largura mínima de 3,80m (três metros e oitenta centímetros), para os trechos em curva;
  - e) passagem com altura (vão vertical) mínima de 3,00m (três metros).

## **Subseção III - Dos Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA)**

Art. 258. A **Comissão Gestora do Desenvolvimento Urbano – COMGEDUR** expedirá Instrução Técnica (IT) com a definição dos requisitos necessários à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, Estudo de Impacto Ambiental - EIA e Relatório de Impacto de Trânsito - RIT, de acordo com a natureza específica do empreendimento ou atividade a partir da data de abertura do protocolo do projeto para aprovação.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

§ 1º. Os devidos Estudos e Relatórios deverão ser elaborados por equipe multidisciplinar, cujos membros deverão estar devidamente credenciados na sua área de atuação, que se responsabilizará pelas informações, resultados e conclusões apresentadas, contendo inclusive as Anotações e Registros de Responsabilidade técnica ART/RRT incluídos nos mesmos.

§ 2. A **COMGEDUR** verificará a adequação dos respectivos Estudos e Relatórios à Instrução Técnica (IT) expedida e deliberará sobre sua aceitação, num prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da sua entrega.

## **O Artigo 258 passará a ter a seguinte redação após alterações:**

Art. 258. A **SEPLAN** expedirá Instrução Técnica (IT) com a definição dos requisitos necessários à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, Estudo de Impacto Ambiental - EIA e Relatório de Impacto de Trânsito - RIT, de acordo com a natureza específica do empreendimento ou atividade a partir da data de abertura do protocolo do projeto para aprovação.

§ 1º. Os devidos Estudos e Relatórios deverão ser elaborados por equipe multidisciplinar, cujos membros deverão estar devidamente credenciados na sua área de atuação, que se responsabilizará pelas informações, resultados e conclusões apresentadas, contendo inclusive as Anotações e Registros de Responsabilidade técnica ART/RRT incluídos nos mesmos.

§ 2. A **SEPLAN** verificará a adequação dos respectivos Estudos e Relatórios à Instrução Técnica (IT) expedida e deliberará sobre sua aceitação, num prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da sua entrega.

## **CAPÍTULO II - DAS ESTAÇÕES RÁDIO BASE**

Art. 261. As Estações Rádio Base e as respectivas Estruturas de Suporte ficam enquadradas na categoria de Equipamento Público Comunitário – EPC e são considerados bens de utilidade pública, conforme disposto na letra "b", do inciso VIII, do Art. 3º, da Lei Nacional nº 12.651/12 - do Código Florestal, podendo ser implantadas em todas as zonas ou categorias de uso, desde que atendam ao disposto nesta Lei.

§ 1º. Em bens privados, é permitida a instalação e o funcionamento de Estações Rádio Base e das respectivas Estruturas de Suporte, mediante a devida autorização do proprietário do imóvel ou detentor do título de posse.

§ 2º. Nos bens públicos de todas as categorias, é permitida a instalação e o funcionamento de Estações Rádio Base e das respectivas Estruturas de Suporte, mediante a devida permissão de uso, que será outorgada pelo Município por Decreto do Executivo, a título não oneroso, e formalizado através de termo de recebimento e responsabilidade, do qual deverão constar as cláusulas convencionais e o atendimento aos parâmetros de ocupação dos bens públicos.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

§ 3º. Em razão da utilidade pública dos serviços regulados nesta Lei, o Município pode permitir o uso da área pública na forma prevista no parágrafo anterior para qualquer particular interessado em realizar a instalação de Estações Rádio Base sendo, nesses casos, inexigível o processo licitatório, nos termos do Artigo 25 da Lei Federal nº 8.666/1993, desde que de caráter não exclusivo.

§ 4º. As condições estabelecidas pelo poder público municipal para a instalação e o funcionamento de Estações Rádio Base e das respectivas Estruturas de Suporte, deverão conciliar-se com as políticas públicas aplicáveis aos serviços de telecomunicações.

§ 5º. Fica vedada a instalação de Estações Rádio Base nas seguintes situações:

I. no perímetro da **Zona com Gabarito Restrito - ZGR** formado pela Rua Heitor Pentead, Rua Duque de Caxias, Avenida Carlos Botelho e Rua Aristeu Valente, em todas as suas faces de quadras;

II. em áreas verdes, estabelecimentos educacionais até o ensino médio, centros comunitários, centros culturais, teatros e no entorno de equipamentos de interesse cultural e paisagístico;

III. quando a altura e a localização prejudicarem os aspectos paisagísticos e urbanísticos do entorno e da região.

## **O Artigo 261 passará a ter a seguinte redação após alteração da alínea I:**

Art. 261. As Estações Rádio Base e as respectivas Estruturas de Suporte ficam enquadradas na categoria de Equipamento Público Comunitário – EPC e são considerados bens de utilidade pública, conforme disposto na letra "b", do inciso VIII, do Art. 3º, da Lei Nacional nº 12.651/12 - do Código Florestal, podendo ser implantadas em todas as zonas ou categorias de uso, desde que atendam ao disposto nesta Lei.

§ 1º. Em bens privados, é permitida a instalação e o funcionamento de Estações Rádio Base e das respectivas Estruturas de Suporte, mediante a devida autorização do proprietário do imóvel ou detentor do título de posse.

§ 2º. Nos bens públicos de todas as categorias, é permitida a instalação e o funcionamento de Estações Rádio Base e das respectivas Estruturas de Suporte, mediante a devida permissão de uso, que será outorgada pelo Município por Decreto do Executivo, a título não oneroso, e formalizado através de termo de recebimento e responsabilidade, do qual deverão constar as cláusulas convencionais e o atendimento aos parâmetros de ocupação dos bens públicos.

§ 3º. Em razão da utilidade pública dos serviços regulados nesta Lei, o Município pode permitir o uso da área pública na forma prevista no parágrafo anterior para qualquer particular interessado em realizar a instalação de Estações Rádio Base sendo, nesses casos, inexigível o processo licitatório, nos termos do Artigo 25 da Lei Federal nº 8.666/1993, desde que de caráter não exclusivo.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

§ 4º. As condições estabelecidas pelo poder público municipal para a instalação e o funcionamento de Estações Rádio Base e das respectivas Estruturas de Suporte, deverão conciliar-se com as políticas públicas aplicáveis aos serviços de telecomunicações.

§ 5º. Fica vedada a instalação de Estações Rádio Base nas seguintes situações:

I. no perímetro da Zona Central – ZC, formado pela Rua Heitor Penteadó, Rua Duque de Caxias, Avenida Carlos Botelho e Rua Aristeu Valente, em todas as suas faces de quadras;

II. em áreas verdes, estabelecimentos educacionais até o ensino médio, centros comunitários, centros culturais, teatros e no entorno de equipamentos de interesse cultural e paisagístico;

IV. quando a altura e a localização prejudicarem os aspectos paisagísticos e urbanísticos do entorno e da região.

## Seção I - Das restrições de instalação e ocupação do solo

## Seção II - Do pedido de Alvará de Obras e do Certificado de Conclusão

## Seção III - Da Fiscalização do Funcionamento

## Subseção IV - Das multas e penalidades referentes às ERBs

## Seção V - Das disposições gerais das ERBs

## CAPÍTULO III - DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

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

## CAPÍTULO I - QUANTO AOS USOS ATÍPICOS

Art. 288. As edificações geminadas só serão permitidas quando o lote ~~tiver as seguintes dimensões mínimas:~~

I. 160,00m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) de área mínima do lote;

II. 8,00m (oito metros) para uma das testadas, no caso de lote de esquina.





# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

§ 1.º A cada unidade deve corresponder uma testada mínima de 7,00m (sete metros) com acesso à via pública.

§ 2.º No caso de edificações geminadas, poderá ser efetuado o desmembramento do lote na forma prevista pela legislação referente, após a conclusão das obras e expedição do Habite-se.

## **O Artigo 288 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

Art. 288. As edificações geminadas só serão permitidas quando o lote resultante de cada unidade possuir as dimensões mínimas exigidas no QUADRO 2 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO PARA LOTES, constantes do ANEXO I, parte integrante desta Lei.

- I. Nas habitações unifamiliares (HU) serão admitidas dependências separadas da edificação principal, desde que observem o limite de um pavimento e a ausência de dormitórios.
- II. Na Zona de Interesse Turístico (ZIT) e na Zona de Proteção de Manancial (ZPM), será admitida a construção de edificações secundárias para o uso habitacional unifamiliar (HU), destinada exclusivamente à residência de caseiro.

## **CAPÍTULO II - DOS PARCELAMENTOS E EDIFICAÇÕES EXISTENTES E USOS INSTALADOS**

### **CAPÍTULO III - DO LICENCIAMENTO DAS ATIVIDADES**

#### **CAPÍTULO IV - DA FISCALIZAÇÃO**

##### **Seção I - Dos Usos Irregulares**

Art. 295. Constatado o funcionamento da atividade sem a licença a que se refere o Art. 291, o funcionamento da atividade será considerado irregular, ensejando a lavratura de Autos de Infração e de Multa e, concomitantemente, de Auto de Intimação para regularizar a situação ou encerrar a atividade, nos seguintes prazos:

- I. 90 (noventa) dias, para a atividade considerada conforme;
- II. 30 (trinta) dias, para a atividade considerada permitida no local;
- III. 5 (cinco) dias úteis, para a atividade considerada não permitida no local.

§ 1.º Em se tratando de atividade considerada permitida no local, mas que não atenda as condições de instalação ou as normas de segurança, de habitabilidade ou de higiene, o



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

~~prazo será de 30 (trinta) dias, sem prejuízo da imediata observância dos parâmetros de incomodidade.~~

§ 2º. Os prazos estabelecidos neste artigo são improrrogáveis e contados da data da intimação do responsável ou de seu preposto.

## **O Artigo 295 passará a ter a seguinte redação após supressão do inciso §1º:**

Art. 295. Constatado o funcionamento da atividade sem a licença a que se refere o Art. 291, o funcionamento da atividade será considerado irregular, ensejando a lavratura de Autos de Infração e de Multa e, concomitantemente, de Auto de Intimação para regularizar a situação ou encerrar a atividade, nos seguintes prazos:

- I. 90 (noventa) dias, para a atividade considerada conforme;
- II. 30 (trinta) dias, para a atividade considerada permitida no local;
- III. 5 (cinco) dias úteis, para a atividade considerada não permitida no local.

§ 1º. Os prazos estabelecidos neste artigo são improrrogáveis e contados da data da intimação do responsável ou de seu preposto.

## **Seção II - Do desrespeito aos parâmetros de incomodidade**

### **Seção III - Dos Parcelamentos Irregulares**

### **Seção IV - Dos Imóveis de Interesse Histórico**

### **Seção V - Dos Parques Municipais criados pelo PDSNO**

Art. 304. Para fins de emissão de alvarás e licenças de funcionamento nos Parques Municipais criados pelo PDSNO, deverão ser observadas as disposições estabelecidas no Plano de Manejo de cada Parque.

Parágrafo Único. Na ausência do Plano de Manejo ou quando este não abranger imóvel a ser licenciado ou regularizado ou, ainda, quando o Plano de Manejo não dispuser sobre todos os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, tais parâmetros serão definidos pela **COMGEDUR**, ouvido o órgão ambiental municipal competente, conforme as peculiaridades de cada Parque e com observância dos parâmetros estabelecidos nesta lei para a zona mais restritiva do entorno.

## **O Artigo 304 passará a ter a seguinte redação após alteração:**



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

Art. 304. Para fins de emissão de alvarás e licenças de funcionamento nos Parques Municipais criados pelo PDSNO, deverão ser observadas as disposições estabelecidas no Plano de Manejo de cada Parque.

Parágrafo Único. Na ausência do Plano de Manejo ou quando este não abranger imóvel a ser licenciado ou regularizado ou, ainda, quando o Plano de Manejo não dispuser sobre todos os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, tais parâmetros serão definidos pela **SEPLAN**, ouvido o órgão ambiental municipal competente, conforme as peculiaridades de cada Parque e com observância dos parâmetros estabelecidos nesta lei para a zona mais restritiva do entorno.

## TÍTULO VIII - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

### CAPÍTULO I - DOS CONCEITOS E DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Seção I - Das Infrações

#### Seção II - Das Penalidades

##### Subseção I - Das Multas

##### Subseção II - Dos Embargos de Obras e Demolições

#### Seção III - Do Procedimento de Apuração das Infrações

## TÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 330. As propostas de utilização das áreas públicas pertencentes ao Município serão analisadas pela **COMGEDUR - Comissão Gestora do Desenvolvimento Urbano**.

**O Artigo 330 passará a ter a seguinte redação após alteração:**

Art. 330. As propostas de utilização das áreas públicas pertencentes ao Município serão analisadas pela **SEPLAN**.

Art. 331. A revisão do enquadramento de atividades de acordo com os grupos de atividade e respectivas subcategorias de uso será realizada pelo Poder Executivo, num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), oficializada pelo órgão federal competente, facultado o acréscimo de dígitos visando à adequação aos sistemas municipais nos assuntos tributários, urbanísticos e edifícios de sua competência.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

Parágrafo Único. Até que seja editado o decreto previsto no caput, ficam mantidas as classificações vigentes, sendo os casos não previstos ou em que se constatarem dúvidas submetidas à **COMGEDUR- Comissão Gestora do Desenvolvimento Urbano**, para solução com base na competência atribuída pelo PDSNO.

## **O Artigo 331 passará a ter a seguinte redação após alteração do Parágrafo Único:**

Art. 331. A revisão do enquadramento de atividades de acordo com os grupos de atividade e respectivas subcategorias de uso será realizada pelo Poder Executivo, num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), oficializada pelo órgão federal competente, facultado o acréscimo de dígitos visando à adequação aos sistemas municipais nos assuntos tributários, urbanísticos e edifícios de sua competência.

Parágrafo Único. Até que seja editado o decreto previsto no caput, ficam mantidas as classificações vigentes, sendo os casos não previstos ou em que se constatarem dúvidas submetidas à **SEPLAN**, para solução com base na competência atribuída pelo PDSNO.

## **TÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 336. Integram a presente lei os seguintes ANEXOS:

### I. ANEXO I:

- a) QUADRO 1 - Glossário
- b) QUADRO 2 - Parâmetros de Ocupação do Solo
- c) QUADRO 3 - Caderno Técnico para execução de projetos ciclovitários
- d) QUADRO 4 - Patrimônio
- e) QUADRO 5 - Manual Técnico para elaboração de projetos de drenagem
- f) QUADRO 6 - Manual de Orientação Técnica
- g) QUADRO 7 - Das Vagas e Padrões de Estacionamento
- h) QUADRO 8 - Das Categorias de Uso
- i) QUADRO 9 - Parâmetros de Incomodidade
- j) QUADRO 10 - Multas e Infrações

### II. ANEXO II: ILUSTRAÇÕES

- a) Ilustração 1 - Coeficiente de Aproveitamento
- b) Ilustração 2 - Cota parte de terreno
- c) Ilustração 3 - Taxa de Ocupação



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

d) Ilustração 4 - Lote mínimo e Área mínima

e) Ilustração 5 - Fruição Pública

f) Ilustração 6 - Fachada Ativa

g) Ilustração 7 - Gabarito

h) Ilustração 8 - Recuos

i) Ilustração 9 - Taxa de Permeabilidade

j) Ilustração 10 - Calçada Cidadã e Ecológica

III. ANEXO III: MAPAS:

a) MAPA 01 - MAPA GERAL DE ZONEAMENTO

b) MAPA 02 - MAPA LOCALIZAÇÃO DOS CORREDORES LOCAIS E ESPECIAIS

IV. ANEXO IV : Descrições das zonas e corredores constantes da legislação.

**O Artigo 336 passará a ter a seguinte redação após alteração da alínea b) do inciso I e inserção da alínea k) no inciso I:**

Art. 336. Integram a presente lei os seguintes ANEXOS:

I. ANEXO I:

a) QUADRO 1 - Glossário

b) QUADRO 2 - Parâmetros de Ocupação do Solo para Lotes

c) QUADRO 3 - Caderno Técnico para execução de projetos ciclovitários

d) QUADRO 4 - Patrimônio

e) QUADRO 5 - Manual Técnico para elaboração de projetos de drenagem

f) QUADRO 6 - Manual de Orientação Técnica

g) QUADRO 7 - Das Vagas e Padrões de Estacionamento

h) QUADRO 8 - Das Categorias de Uso

i) QUADRO 9 - Parâmetros de Incomodidade

j) QUADRO 10 - Multas e Infrações

k) QUADRO 11 – Parâmetros de Ocupação do Solo para Condomínios e Loteamentos

II. ANEXO II: ILUSTRAÇÕES

a) Ilustração 1 - Coeficiente de Aproveitamento



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

- b) Ilustração 2 - Cota parte de terreno
- c) Ilustração 3 - Taxa de Ocupação
- d) Ilustração 4 - Lote mínimo e Área mínima
- e) Ilustração 5 - Fruição Pública
- f) Ilustração 6 - Fachada Ativa
- g) Ilustração 7 - Gabarito
- h) Ilustração 8 - Recuos
- i) Ilustração 9 - Taxa de Permeabilidade
- j) Ilustração 10 - Calçada Cidadã e Ecológica

## III. ANEXO III: MAPAS:

- a) MAPA 01 - MAPA GERAL DE ZONEAMENTO
- b) MAPA 02 - MAPA LOCALIZAÇÃO DOS CORREDORES LOCAIS E ESPECIAIS

## IV. ANEXO IV : Descrições das zonas e corredores constantes da legislação.