

Revisão

IMPORTANTE - LEGENDA DAS ALTERAÇÕES PROPOSTAS:

Texto em Vermelho: Acrescentado

Texto em Azul: Nova Redação

Texto Tachado: Sugestão de Suprimir

“DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CONCHAL, SP – E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

xxxxxxxxxxxxx, Prefeito do Município de Conchal, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

Faz Saber, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º – O zoneamento de uso e ocupação do solo no município de Conchal será regido pelas diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Estratégico e pelas normas contidas nesta Lei.

Art. 2º– São princípios fundamentais norteadores do zoneamento de uso e ocupação do solo no município de Conchal:

- I. A função social da cidade;
- II. A função social da propriedade urbana;
- III. O desenvolvimento sustentável;
- IV. A gestão democrática da cidade.

Art. 3º – As normas e demais disposições estabelecidas nesta Lei têm por objetivos:

I. A ordenação do processo de expansão territorial e do desenvolvimento do município, de modo a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, a proximidade de usos incompatíveis, o desequilíbrio entre a urbanização e a infraestrutura possível de ser implantada, a retenção especulativa de imóvel urbano, a deterioração de áreas urbanizadas e a degradação do meio ambiente, garantindo qualidade ambiental e paisagística;

II. A homogeneização racional do território urbano, mesclando os usos compatíveis e minimizando os deslocamentos da população nas atividades de trabalho, moradia, convívio e recreação e disciplinar a expansão da área urbanizada;

III. A democratização do uso do espaço urbano, promovendo a oportunidade a toda a população de acesso a lotes de boa qualidade, dotados de infraestrutura e serviços públicos, desenhados com áreas, dimensões e topografia suficiente para a implantação de moradia digna e regulamentar a área dos lotes em função de sua utilização;

IV. Disciplinar a localização das atividades humanas dentro do município e regulamentar a implantação de edificação nos lotes.

Art. 4º– As disposições contidas nesta Lei aplicam-se às obras de infraestrutura, urbanização, reurbanização, construção, reconstrução e ampliação de edificações, instalações de usos e atividades.

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO URBANO

Capítulo I

DO ZONEAMENTO

Seção I

DO MACROZONEAMENTO

Art. 5º – O município fica dividido em duas macrozonas, cujas delimitações estão determinadas no Plano Diretor Estratégico de Conchal e no Mapa 01 do Anexo II: (NR)

I. Macrozona rural e;

II. Macrozona urbana.

Art. 6º – A macrozona urbana subdivide-se em duas macroáreas, delimitadas no Plano Diretor Estratégico de Conchal e nos Mapas 02 e 03 dos Anexos III e IV, que faz parte desta Lei:

I. Macroárea urbana e;

II. Macroárea de expansão urbana.

Art. 7º – O Plano Diretor Estratégico delimita a macroárea urbana pelo atual perímetro urbano do município, composto pelas Zonas Urbanas I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX e X definidas nesta Lei Complementar, descrita no Quadro 01 e indicadas no Mapa 02, Anexo II – Macroárea Urbana do Plano Diretor Estratégico. Dentro dos limites da macroárea urbana encontram-se a Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA), a Zona Especial de Paisagem Edificada (ZEPE) e parte da Zona Especial de Interesse Industrial I (ZEIND I).

Art. 8º – A macroárea de expansão urbana está delimitada pelo Plano Diretor Estratégico está descrita no Anexo III – Mapa 03 – Macroárea de expansão urbana desta Lei, abrangendo o Vetor Norte (VN), a Zona Especial de Interesse Turístico (ZEIT) e parte da Zona Especial de Interesse Industrial (ZEIND II).

Seção II

DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 9º – A delimitação das macrozonas e zonas tem por objetivo:

- I. Incentivar, coibir ou qualificar a ocupação, compatibilizando a capacidade de infraestrutura e a proteção ao meio ambiente;
- II. Contenção da expansão da área urbana que acarretar degradação sócio-ambiental;
- III. A minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais.
- IV. Ordenar o processo de expansão territorial e o desenvolvimento do Município;
- V. Garantir que no processo de expansão territorial e desenvolvimento do município, áreas destinadas à implantação de distritos industriais, sejam incentivadas pelo Poder Público Municipal, quanto à observância das normas ambientais e das potencialidades econômicas do município, valendo-se, para tanto, da lei das parcerias público-privadas, se necessário for.

Art. 10º – Para fins de Classificação de Uso do Solo, que determina os tipos de uso em cada Zona, adota-se o Anexo VII e para fins de condições específicas do Quadro de Ocupação adota-se o Anexo X.

Art. 11 – Para disciplinar os usos previstos no Anexo VIII – Classificação de Usos do Solo, ficam divididas nas seguintes zonas, distribuídas no Anexo VII – Planta de Zoneamento de Uso:

§ 1º – A **macroárea** Urbana fica assim subdividida: (NR)

- I. Zona mista central – ZMC (ZEPE);
- II. Zona mista central – ZMC1 e ZMC2;
- III. Zona mista geral – ZMG;
- IV. Zona Mista de Tujuguaba – ZMT;
- V. Zona predominantemente residencial – ZPR;
- VI. Zona estritamente residencial – ZER (ZER1 e ZER2);
- VII. Zona industrial, comercial e de prestação de serviços – ZIND;
- VIII. Zona de expansão urbana Parte 3 – Zona Especial de Interesse Industrial – ZEIND I;
- IX. Zona especial de interesse social - ZEIS;
- X. Zona institucional – ZINST;
- XI. Zona de proteção de manancial urbana – ZPMU.

§ 2º – A **macroárea** ~~Macrozona~~ de Expansão Urbana fica assim subdividida: (NR)

- ~~I. Zona de expansão urbana Parte 1 – Vetor de crescimento Norte;~~
- ~~II. Zona de expansão urbana Parte 2 – Zona Especial de Interesse Turístico;~~
- ~~III. Zona de expansão urbana Parte 3 – Zonas Especiais Especial de Interesse Industrial – ZEIND II – Área 1;~~

~~IV. Zona de expansão urbana Parte 3 – Zona Especial de Interesse Industrial – ZEIND II – Área 2;~~

~~V. Zona de expansão urbana Parte 3 – Zona Especial de Interesse Industrial – ZEIND II – Área 3;~~

~~VI. Zona de expansão urbana Parte 3 – Zona Especial de Interesse Industrial – ZEIND II – Área 4;~~

~~VII. Zona de expansão urbana Parte 3 – Zona Especial de Interesse Industrial – ZEIND II – Área 5;~~

~~VIII. Zona de expansão urbana Parte 3 – Zona Especial de Interesse Industrial – ZEIND II – Área 6.~~

§ 3º – A Macrozona Rural, fica assim subdividida:

~~I. Zona de preservação permanente – ZOPP;~~

~~II. Zona de uso sustentável – ZUS;~~

~~III. Zona de proteção de atividades agrícolas – ZOPAG;~~

IV. Zona de proteção de mananciais rural –ZPMR.

Art. 12 – A delimitação das zonas em que ficam divididas é a constante do Anexo VII, planta oficial denominada Planta de Zoneamento de Uso.

Parágrafo único – O Departamento Municipal de Planejamento, para melhor visualização, procederá à delimitação física do Anexo VII no dobro da escala inicial, das zonas ali inseridas.

Art. 13 – Para cada uma das zonas definidas no Anexo VII – Planta de Zoneamento de Uso ficam estabelecidos os usos permitidos, permissíveis e permissíveis especiais, de acordo com o Anexo IX, denominado Quadro do Zoneamento de Uso.

§ 1º – Os usos já existentes e em desacordo com as determinações desta lei são considerados não conformes, cabendo ao Departamento de Planejamento, ouvindo-se o GTA, a realizar os estudos necessários para tomada de medidas que visem corrigir a irregularidade ou adequá-los à nova realidade.

§ 2º – Nas edificações utilizadas por uso não conforme não serão permitidas obras que impliquem na ampliação da área construída, sendo permitidos somente os serviços necessários à segurança e à salubridade do edifício.

Seção III

DA MACROÁREA ZONA-URBANA

Art. 14 – Macroárea zona Urbana é aquela efetivamente ocupada ou já comprometida com a ocupação pela existência de parcelamentos urbanos implantados ou em execução, apropriada predominantemente às funções urbanas, conforme delimitada no Plano Diretor Estratégico. nos termos do Anexo II – Mapa 02 – Macroárea urbana do Plano Diretor Estratégico. (NR)

Subseção I

Da Zona Mista Central – ZMC (ZEPE)

Art. 15 – Na Zona Mista Central – ZMC também definida como ZEPE – Zona Especial de Paisagem Edificada, são permitidos, permissíveis e permissíveis especiais os usos residenciais, comerciais e de prestação de serviços, excluindo-se atividades de impacto ambiental ou causadoras de incômodos, cuja zona se concentra basicamente no quadrilátero formado pela Rua São Paulo, Rua Nove de Julho, Avenida Manoel Gonçalves Neto e Rua Visconde de Indaiatuba, mais precisamente definido pelo Anexo VII – Planta de Zoneamento de Uso, também caracterizada pela Zona Especial de Paisagem Edificada.

Subseção II

Das Zonas Mistas – ZM

Art. 16 – Nas Zonas Mistas– ZM são permitidos, ~~permissíveis e permissíveis especiais~~ os usos residenciais, comerciais, de prestação de serviços e industriais, bem como atividades de impacto ambiental ou causadoras de incômodos com obtenção de licença ambiental e de análise de impacto de vizinhança EIV e ambiental.

§ 1º – Para ~~atividades classificadas como risco moderado e alto risco~~ ~~usos permissíveis e permissíveis especiais~~ há necessidade de se obter a certidão de diretriz de uso do solo. (NR)

§ 2º – Fica autorizado para Comércio e Prestação de Serviços, a taxa de ocupação de até 95% (noventa e cinco por cento) da área do lote, na Rua Mogi Mirim, entre a Rua São Paulo e a Praça Lions Clube, com os imóveis com frente para essa rua, desde que resolvido a ventilação e iluminação artificial, através de projeto aprovado pela Prefeitura, com parecer favorável do GTA e anuência do Chefe do Executivo.

§ 3º – No caso de ocupação de 80% a 95%, fica a construção obrigada a possuir sistema de reuso de água pluvial, com projeto aprovado pela Prefeitura.

Art. 17 – A Zona Mista é subdividida em 4 (quatro) subzonas, denominadas ZMC1 – Zona Mista Central 1, ZMC2 – Zona Mista Central 2, ZMG – Zona Mista Geral e ZMT – Zona Mista de Tujuguaba.

Subseção III

Das Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR

Art. 18 – Zonas predominantemente Residenciais são porções territoriais do Município destinadas preferencialmente ao uso residencial de habitações unifamiliares e multifamiliares de densidade construtiva média.

Subseção IV

Das Zonas Estritamente Residenciais – ZER

Art. 19 – Zonas Estritamente Residenciais são porções territoriais do Município destinadas ao uso estritamente residencial de habitações unifamiliares e multifamiliares de densidade construtiva baixa e são subdivididas em 2 (duas) subzonas denominadas ZER1 e ZER2.

I. As ZER1 serão aplicadas nos parcelamentos de solo abertos;

II. As ZER2 serão aplicadas nas urbanizações especiais (loteamentos fechados);

III. Nas ZER1 e ZER2, os usos e limitações são os constantes no Anexos IX – Quadro de Zoneamento de Uso, parte integrante desta Lei;

IV. Na ZER2, os Índices Urbanísticos são os constantes no Anexos X – Quadro de Ocupação (“A”), parte integrante desta Lei.

Subseção V

Das Zonas Industriais, Comerciais e de Prestação de Serviços – ZIND

Art. 20 – As Zonas Industriais representam porções do território destinadas preferencialmente a usos industriais, comerciais e de prestação de serviços, aceitando-se níveis de incomodidade, ou seja, fatores que perturbam a convivência com as diversas atividades do meio urbano.

§ 1º – Ao longo das Rodovias Wilson Finardi (SP-191), Profº Zeferino Vaz (SP-332) e Engº João Tosello (SP-147), nas áreas urbanas e de expansão urbana, onde não conflite com o zoneamento proposto, fica criada a Zona Industrial, Comercial e de Prestação de Serviços onde será permissível especial o uso misto residencial, respeitando as faixas, “non aedificandi” de 16,00 (dezesseis) m de cada lado.

§ 2º – Deve-se viabilizar a preservação de espaços nos futuros distritos industriais para implantação de fibra óptica ou outro meio que venha a substituí-la, bem como dos demais instrumentos e tecnologias de comunicação, aptos a garantir sistema moderno ao parque industrial e logístico local.

Subseção VI

Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 21 – As Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas, prioritariamente, a edificações de Habitações de Interesse Social (HIS) ou do Mercado Popular (HMP), recuperação de imóveis degradados, provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

§ 1º – São áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, as que não cumprem a função social da propriedade e apresentam potencial de urbanização ou de uso, em relação às quais o Poder Executivo determinará o parcelamento da edificação ou utilização compulsória de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, ou exercerá o direito de preferência para aquisição de imóvel destinado a implantação de conjuntos habitacionais de interesse social ou de equipamentos sociais.

§ 2º – As ZEIS são consideradas um importante instrumento de política urbana, visando o atendimento da população de baixa renda do município e deverão ser definidas no Plano de Habitação Municipal.

§ 3º – Compreendem-se por habitação de interesse social também os lotes urbanizados.

§ 4º – Nas ZEIS fica autorizado loteamento de interesse social com atividades comerciais e de prestação de serviços, além da residencial.

Subseção VII

Das Zonas Institucionais – ZINST

Art. 22 – As Zonas Institucionais são áreas destinadas a edifícios públicos – equipamentos comunitários e outros equipamentos urbanos de interesse coletivo que integraram o domínio do Município.

Subseção VIII

Da Zona de Proteção de Mananciais Urbana – ZPMU

Art.23 – A Zona de Proteção de Mananciais Urbana é porção territorial urbana do Município destinada à preservação das nascentes e do córrego que abastecerá a futura represa a ser construída no Ribeirão Ferraz, dentro da ZEIT – Zona Especial de Interesse Turístico, a sul da cidade, de acordo com o Anexo IV – **Zona Especial de Interesse Turístico** ~~Mapa 04~~, desta lei. (NR)

§ 1º – O uso e ocupação do solo na ZPMU serão restritos de forma a não poluir de qualquer forma a bacia da futura represa.

§ 2º – O Departamento Municipal de Planejamento deverá exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para atividades não conformes, dentro da ZPMU.

Seção IV

DA MACROÁREA ~~ZONA~~ DE EXPANSÃO URBANA

Art. 24 – A **Macroárea de Zona** de Expansão Urbana – ~~ZEU~~ é porção territorial do Município destinada ao crescimento normal do aglomerado urbano, a ser ocupada por edificações contínuas, nos termos do Plano Diretor Estratégico. (NR)

Subseção I

Da Zona de Expansão Urbana

Art. 25 – A Zona de Expansão Urbana –ZEU destina-se prioritariamente ao crescimento habitacional, industrial, comercial e de prestação de serviços, nos termos do Anexo III – ~~Mapa 03 – Macroárea de expansão urbana, e descrição do Anexo IV – Quadro 01 – Descrições Perimetrais das Áreas e Zonas, ambos do Plano Diretor Estratégico.~~ (NR)

Parágrafo único - o aumento do perímetro urbano deverá ocorrer em até 1 km (um quilômetro) da área urbanizada ou preferencialmente na macroárea de expansão, atendendo às diretrizes do Plano Diretor Estratégico e respeitando a Legislação federal. (AC)

Seção V

DA MACROZONA RURAL

Art. 26 – A Macrozona Rural é composta por áreas de uso agrícola, extrativista ou pecuário, com áreas significativas de vegetação natural, condições de permeabilidade próximas aos índices naturais, por áreas de preservação ambiental formadas por reservas florestais, bem como por áreas de usos não agrícolas, como sítios, lazer, turismo, fazendas e indústrias.

~~**§ 1º** – A Macrozona Rural subdivide-se em:~~

- ~~I. — Zona de Preservação Permanente — ZOPP;~~
- ~~II. — Zona de Uso Sustentável — ZUS;~~
- ~~III. — Zona de Proteção de Atividades Agrícolas — ZOPAG; e~~
- ~~IV. — Zona de Proteção de Mananciais — ZPM.~~

§ 2º – Ficam enquadradas na Macrozona Rural as Zonas e Áreas compreendidas pelo perímetro total do município de Conchal, exceto as delimitadas como Macrozona Urbana e Macrozona de Expansão Urbana.

§ 3º – Não serão admitidos na macrozona rural o parcelamento de solo e usos residenciais que caracterizem loteamentos, chácaras de recreio e condomínios.

§ 4º - Qualquer ocupação na macrozona Rural deverá respeitar as áreas de preservação permanente e reserva legal, determinadas pela Lei Federal Nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e, suas alterações posteriores. (AC)

Art. 27 – A Macrozona Rural propicia os usos agrícolas e não agrícolas:

I. uso agrícola é aquele que envolve atividades características do cultivo de produtos agrícolas, do hortifrutigranjeiro, da pecuária e das demais atividades para as quais o uso da terra e da água sejam essenciais como parte do sistema de produção;

II. uso não agrícola engloba o uso do território para fim habitacional, lazer, turístico, ecológico, exploração de recursos minerais, bem como para atividades de ensino e pesquisa.

Parágrafo único – A instalação de atividades permitidas na macrozona rural estará sujeita ao controle de incomodidade e, nos casos pertinentes, ao Estudo de Impacto de Vizinhança – E.I.V.

Subseção I

~~Das Zonas de Preservação Permanente — ZOPP~~

~~**Art. 28** — As Zonas de Preservação Permanente — ZOPP, deverão garantir a proteção total e integral dos mananciais do município de Conchal e estão inseridas na Zona de Preservação Permanente e consideradas como “non aedificandi”, numa faixa de 15,00 (quinze) m, as áreas rurais situadas no entorno das nascentes, entorno dos lagos artificiais e em ambas as margens de todos os cursos de água do Município, nos termos de legislação federal e estadual pertinentes.~~

Subseção II

~~Das Zonas de Uso Sustentável — ZUS~~

~~**Art. 29** — As Zonas de Uso Sustentável — ZUS são as áreas envoltórias à ZOPP (Zona de Proteção Permanente), destinadas à proteção dos recursos naturais, tais como áreas com vegetação significativa, topos de morros, paisagens naturais, permitindo o uso para atividades de lazer, recreação e turismo ecológico, desde que estas atividades não venham causar impacto ao ecossistema local, preservando-se sempre as atividades agrícolas.~~

~~§ 1º — A substituição da atividade agrícola e a subdivisão em chácaras e sítios de recreio ou qualquer tipo de loteamento, exceto o industrial, comercial e de prestação de serviços, são proibidas.~~

~~§ 2º — A substituição para loteamento industrial, comercial e de prestação de serviços, deverá estar atrelada à substituição do zoneamento.~~

~~Subseção III~~

~~Das Zonas de Proteção de Atividades Agrícolas — ZOPAG~~

~~Art. 30 — As Zonas de Proteção de Atividades Agrícolas abrangem as áreas que se destinam à produção agrícola, silvicultura, hortifrutigranjeira e agropecuária no município de Conchal.~~

~~§ 1º — Nas ZOPAG não serão permitidos os desmembramentos das fazendas e sítios em chácaras ou loteamentos.~~

~~§ 2º — A modificação das atividades nestas Zonas deverá ser acompanhada de Licenciamento Ambiental específico, de acordo com as leis ambientais municipais, estaduais ou federais vigentes.~~

Subseção IV

Da Zona de Proteção de Mananciais — ZPM

Art. 31 — A Zona de Proteção de Mananciais são porções territoriais do Município destinada à preservação das nascentes e dos córregos que abastecem a captação de águas na ETA "Enos Bonini" e na ETA "Francisco Fernandes" e na ETA "Hugo Ernesto Muller" e futura represa a ser construída no Ribeirão Ferraz.

§ 1º — O uso e ocupação do solo na ZPM serão restritos de forma a não poluir de qualquer forma a bacia das atuais captações e da futura represa.

§ 2º — O Departamento Municipal de Planejamento deverá exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança — EIV para atividades não conformes, dentro da ZPM.

Seção V

DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 32 — Conforme determina o Plano Diretor Estratégico, a macrozona urbana contém no seu perímetro áreas específicas, sujeitas a parâmetros especiais de zoneamento de uso e ocupação do solo, definidas como zonas especiais, assim nomeadas:

- I. Zona Especial de Paisagem Edificada — **ZEPE**;
- II. Zona Especial de Interesse Ambiental - **ZEIA**;
- III. Zona Especial de Interesse Industrial —**ZEIND I e II**;
- IV. Zona Especial de Interesse Turístico - **ZEIT**;

Art. 33 — A Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA está contida dentro da macroárea urbana sendo constituída pelo perímetro descrito nesta Lei Complementar, nela nomeado como

~~Zona Urbana III, descrito no Quadro 01 e identificado no Anexo II — Mapa 02 — Zona Especial de Interesse Ambiental — ZEIA desta Lei. (NR)~~

Art. 34 – A Zona Especial de Interesse Industrial - ZEIND divide-se em ZEIND I, que é a parte contida dentro da macroárea urbana, e ZEIND II, que é a parte contida dentro da macroárea de expansão urbana, ~~representadas graficamente no Anexo III desta Lei. (NR)~~

~~§ 1º – A Zona Especial de Interesse Industrial I – ZEIND I é composta pelas Zonas Urbanas V e VII, especificadas no Plano Diretor Estratégico, cujos perímetros encontram-se descritos no Anexo IV – Quadro 01 – Descrições Perimetrais das Áreas e Zonas.~~

~~§ 2º – A Zona Especial de Interesse Industrial II – ZEIND II é constituída pelos perímetros descritos Anexo IV – Quadro 01 – Descrições Perimetrais das Áreas e Zonas e representados graficamente no Anexo III – Mapa 03 – Macroárea de expansão urbana do Plano Diretor Estratégico.~~

Art. 35 – O Plano Diretor Estratégico delimita como Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT o ~~perímetro descrito no Anexo IV – Quadro I – Descrições perimetrais das áreas e zonas do Plano Diretor Estratégico e indicado no Anexo IV - Mapa 04 - Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT desta Lei de Zoneamento.~~

Art. 36 – Fica delimitado como Zona Especial de Paisagem Edificada – ZEPE a Zona Mista Central constante do Anexo VII ~~– Mapa 07 –~~ Planta de Zoneamento de Uso cuja zona se concentra basicamente no quadrilátero formado pela Rua São Paulo, Rua Nove de Julho, Avenida Manoel Gonçalves Neto e Rua Visconde de Indaiatuba, mais precisamente definido na Planta de Zoneamento de Uso, desta Lei.

Art. 37 – As zonas especiais, apesar de estarem inseridas na macroárea urbana ou na macroárea de expansão urbana, obedecerão aos seus parâmetros urbanísticos próprios, estabelecidos individualmente e especificados nesta lei.

Art. 38 – Qualquer alteração no zoneamento, exceção feita à ampliação da macroárea urbana que se dará pela expansão do perímetro urbano autorizado por lei municipal específica, somente poderá ocorrer através da revisão do Plano Diretor Estratégico mediante audiência pública.

TÍTULO III

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS, DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I

PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

NA MACROÁREA URBANA

Art. 39 – São parâmetros para todos os usos permitidos na macroárea urbana, exceto para as zonas especiais:

- I. C.A.B. - Coeficiente de Aproveitamento Básico = Quadro “B” –Parâmetros Urbanísticos Para projetos de edificações – Uso “R” e Quadro “C” – Parâmetros Urbanísticos - Para projetos de edificações - Usos “C” e “PS”;
- II. T.O. – Taxa de Ocupação = Quadro “B” – Parâmetros Urbanísticos Para projetos de edificações – Uso “R” e Quadro “C” – Parâmetros Urbanísticos - Para projetos de edificações - Usos “C” e “PS”;
- III. T.P. – Taxa de Permeabilidade = 10,00% (dez por cento);
- IV. Área Mínima dos lotes = **250,00m² (duzentos e cinquenta)** ~~275,00 m² (duzentos e setenta e cinco)~~ metros quadrados; (NR)
- V. Frente Mínima dos lotes = **10,00 (dez metros)** ~~11,00 m (onze metros)~~

§ 1º – Não serão computados, para efeito de coeficiente de aproveitamento **e taxa de ocupação, pavimentos de estacionamento e** as áreas em subsolo em que o nível mais alto da laje da sua cobertura não ultrapasse 0,70 m (setenta centímetros) do nível mais alto da calçada, na linha da testada do lote. (NR)

§ 2º – Na macroárea urbana, exceto na Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA, será permitida a compensação do índice de permeabilidade do solo, permutando essa exigência por medidas que realizam a captação, armazenamento e uso da água de chuva em substituição à água tratada, cujos critérios e normas serão definidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA e regulamentadas por decreto municipal.

Art. 40 – Na macroárea urbana, exceto nas zonas especiais, as edificações deverão obedecer aos seguintes **os recuos de forma proporcional ao número de pavimentos, conforme Quadro “B” – Parâmetros Urbanísticos Para projetos de edificações – Uso “R” e Quadro “C” – Parâmetros Urbanísticos - Para projetos de edificações - Usos “C” e “PS”:** (NR)

~~I. Edificação de uso residencial com até dois pavimentos, excluído o subsolo:~~

~~a) Frontal de 2,00 (dois) metros;~~

~~b) Não serão exigidos recuos laterais, exceto aqueles necessários para iluminação e ventilação estabelecidos em legislação específica;~~

~~c) Não será exigido recuo de fundo.~~

~~II. Edificação de uso residencial com mais de dois e até quatro pavimentos, excluído o subsolo:~~

~~a) Frontal de 5,00 (cinco) metros;~~

~~b) Lateral de 2,00 (dois) metros de cada;~~

~~c) De fundo de 2,00 (dois) metros.~~

~~III. Edificação de uso não residencial com até dois pavimentos, excluído o subsolo:~~

~~a) Não serão exigidos recuos, exceto aqueles necessários para iluminação e ventilação estabelecidos em legislação específica.~~

~~IV. Edificação de uso não residencial com mais de dois e até quatro pavimentos, excluído o subsolo:~~

~~a) Frontal de 5,00 (cinco) metros;~~

~~b) Lateral de 2,00 (dois) metros de cada lado;~~

~~c) De fundo de 2,00 (dois) metros.~~

§ 1º – Estarão dispensados dos recuos os subsolos das edificações, em que o nível mais alto da laje da sua cobertura não ultrapasse 0,70 m (setenta centímetros) do nível mais alto da calçada, na linha da testada do lote.

§ 2º – No uso residencial unifamiliar, os espaços dos recuos em relação aos logradouros poderão ser utilizados para a cobertura de garagens e varandas até o limite de 80% (oitenta por cento) da medida testada, exceto para lotes populares com testada inferior a 8,00m (oito metros) em que a edificação poderá ocupar a totalidade da testada do lote.

§ 3º – Nos lotes que fazem divisa com mais de um logradouro, o recuo frontal, quando exigido, deverá ser obedecido em relação a apenas um deles.

§ 4º – Os espaços destinados à iluminação e ventilação deverão atender ao [estabelecido no Código de Obras e Edificações do Município em legislação específica \(NR\)](#)

~~§ 5º – As edificações identificadas no Inciso IV poderão, no térreo e primeiro pavimento, obedecer aos recuos estabelecidos no inciso III deste artigo.~~

§ 6º – Os recuos mínimos poderão ser aumentados em função de exigências emitidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA, com base nos Estudos de Impacto de Vizinhança para as atividades sujeitas a esse instrumento.

§ 7º – As edificações que atingirem a testada dos lotes deverão, obrigatoriamente, instalar calha de moldura, [para escoamento de água de chuva](#), na projeção do telhado que divisar com a testada. (NR)

§ 8º – Quando tratar-se de edificação de até dois pavimentos, o pavimento superior poderá respeitar o mesmo recuo que o pavimento térreo.

Seção II

NA MACROÁREA DE EXPANSÃO URBANA

Art. 41 – São parâmetros para a macroárea de expansão urbana, exceto para as zonas especiais:

- I. C.A.B. - Coeficiente de Aproveitamento Básico = 2,00 (dois);
- II. T.O. – Taxa de Ocupação = 80,00% (oitenta por cento), inclusive para subsolos;
- III. T.P. – Taxa de Permeabilidade = 15,00% (quinze por cento);
- IV. Área Mínima dos lotes = [250,00m² \(duzentos e cinquenta\)](#) ~~275,00 m² (duzentos e setenta e cinco)~~ metros quadrados; (NR)
- V. Frente Mínima dos lotes = [10,00 \(dez metros\)](#) ~~11,00 m (onze metros)~~. (NR)

§ 1º – Não serão computados, para efeito de coeficiente de aproveitamento e [taxa de ocupação, pavimentos de estacionamento](#) e as áreas em subsolo em que o nível mais alto da laje da sua cobertura não ultrapasse 0,70 m (setenta centímetros) do nível mais alto da calçada, na linha da testada do lote. (NR)

§ 2º – Na macroárea de expansão urbana, exceto na Zona Especial de Interesse Turístico – ZIT, será permitida a compensação do índice de permeabilidade do solo, permutando essa exigência por medidas que realizem a captação, armazenamento e uso da água de chuva em substituição à água tratada, cujos critérios e normas serão definidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA e regulamentadas por decreto municipal.

§ 3º – ~~A É vedada a expansão do perímetro urbano em qualquer parte do território municipal que não esteja inserida na macroárea de expansão urbana, prevista no Plano Diretor Estratégico, só poderá acontecer desde que esteja a no máximo 1km (um quilômetro) de distância de uma área já urbanizada e regularizada e mediante aprovação do projeto conforme estabelecesse o Estatuto das Cidades. exceto nos casos em que o Poder Público Municipal tenha emitido certidões de diretrizes.~~ (NR)

§ 4º – As zonas especiais contidas dentro da macroárea de expansão urbana obedecerão aos seus índices urbanísticos especiais, definidos em lei específica.

Art. 42 – Na macroárea de expansão urbana, edificações com mais do que dois pavimentos, excluído o subsolo, somente poderão ser construídas em lotes com área superior a 520 m² (quinhentos e vinte) metros quadrados.

Art. 43 – Na macroárea de Expansão Urbana, exceto nas Zonas Especiais, as edificações deverão obedecer aos seguintes recuos de forma proporcional ao número de pavimentos, conforme Quadro “B” – Parâmetros Urbanísticos Para projetos de edificações – Uso “R” e Quadro “C” – Parâmetros Urbanísticos - Para projetos de edificações - Usos “C” e “PS”: (NR)

~~I. Edificação de uso residencial com até dois pavimentos, excluído o subsolo:~~

- ~~a) Frontal de 4,00 (quatro) metros;~~
- ~~b) Lateral de 2,00 metros em apenas um dos lados;~~
- ~~c) Não será exigido recuo de fundo.~~

~~II. Edificação de uso residencial com mais de dois pavimentos, excluído o subsolo:~~

- ~~a) Frontal de 5,00 (cinco) metros;~~
- ~~b) Laterais de 2,00 (dois) metros de cada lado;~~
- ~~c) De fundo de 2,00 (dois) metros.~~

~~III. Edificação de uso não residencial com até dois pavimentos, excluído o subsolo:~~

- ~~a) Frontal de 5,00 (cinco) metros;~~
- ~~b) Lateral de 2,00 metros em apenas um dos lados;~~
- ~~c) Não será exigido recuo de fundo.~~

~~IV. Edificação de uso não residencial com mais de dois pavimentos, excluído o subsolo:~~

- ~~a) Frontal de 5,00 (cinco) metros;~~

~~b) Laterais de 2,00 (dois) metros de cada lado;~~

~~c) De fundo de 2,00 (dois) metros.~~

§ 1º – Estarão dispensados dos recuos os subsolos das edificações, destinados em que o nível mais alto da laje da sua cobertura não ultrapasse 0,70 m (setenta centímetros) do nível mais alto da calçada, na linha da testada do lote.

§ 2º – No uso residencial unifamiliar, os espaços dos recuos em relação aos logradouros poderão ser utilizados para a cobertura de garagens e varandas até o limite de 80% (oitenta por cento) da medida testada, exceto para lotes populares com testada inferior a 8,00m (oito metros) em que a edificação poderá ocupar a totalidade da testada do lote.

§ 3º – Nos lotes que fazem divisa com mais de um logradouro, o recuo frontal, quando exigido, deverá ser obedecido em relação a apenas um deles.

§ 4º – Os espaços destinados à iluminação e ventilação deverão atender ao estabelecido em legislação específica.

~~**§ 5º** – As edificações identificadas no Inciso IV poderão, no térreo e primeiro pavimento, obedecer aos recuos estabelecidos no inciso III deste artigo.~~

§ 6º – Os recuos mínimos poderão ser aumentados em função de exigências emitidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA, com base nos Estudos de Impacto de Vizinhança para as atividades sujeitas a esse instrumento.

§ 7º – As edificações que atingirem a testada dos lotes deverão, obrigatoriamente, instalar calha de moldura, [para escoamento de água de chuva](#), na projeção do telhado que divisar com a testada. (NR)

§ 8º – Quando tratar-se de edificação de até dois pavimentos, o pavimento superior poderá respeitar o mesmo recuo que o pavimento térreo.

Seção III

NA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL – ZEIA

Art. 44 – São parâmetros para a Zona Especial de Interesse Ambiental:

- I. C.A.B. - Coeficiente de Aproveitamento Básico = 0,50 (meio);
- II. T.O. – Taxa de Ocupação = 50,00% (cinquenta por cento);
- III. T.P. – Taxa de Permeabilidade = 30,00% (trinta por cento);
- IV. Área Mínima dos lotes = 500,00 m² (quinhentos metros) quadrados;
- V. Frente mínima dos lotes de 15,00 (quinze) metros.

Art. 45 – Não será permitida na Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA a construção de edificações, para qualquer uso, com mais do que dois pavimentos, nem tampouco subsolos para qualquer uso.

Art. 46 – Na Zona Especial de Interesse Ambiental as edificações deverão obedecer aos seguintes recuos:

I. Edificação de uso residencial:

- a)** Frontal de 6,00 (seis) metros;
- b)** Lateral de 2,00 (dois) metros em apenas um dos lados;
- c)** Não será exigido recuo de fundo.

II. Edificação de uso não residencial:

- a)** Frontal de 5,00 (cinco) metros;
- b)** Lateral de 2,00 (dois) metros em apenas um dos lados;
- c)** Não será exigido recuo de fundo.

§ 1º – No uso residencial unifamiliar, os espaços dos recuos em relação aos logradouros poderão ser utilizados para a cobertura de garagens e varandas até o limite de 80% (oitenta por cento) da medida testada, exceto para lotes populares com testada inferior a 8,00m (oito metros) em que a edificação poderá ocupar a totalidade da testada do lote.

§ 2º – Nos lotes que fazem divisa com mais de um logradouro, o recuo frontal, quando exigido, deverá ser obedecido em relação a apenas um deles.

§ 3º – Os espaços destinados à iluminação e ventilação deverão atender ao estabelecido em legislação específica.

§ 4º – Os recuos mínimos poderão ser aumentados em função de exigências emitidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística Ambiental – GTA, com base nos Estudos de Impacto de Vizinhaça para as atividades sujeitas a esse instrumento.

§ 5º – As edificações que atingirem a testada dos lotes deverão, obrigatoriamente, instalar calha de moldura na projeção do telhado que divisar com a testada.

§ 6º – Quando tratar-se de edificação de até dois pavimentos, o pavimento superior poderá respeitar o mesmo recuo que o pavimento térreo.

§ 7º – Reserva da Área de Preservação Permanente – APP, de 100,00 (cem) metros ao longo do Rio Mogi Guaçu.

Seção IV

NA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE INDUSTRIAL – ZEIND

Art. 47 – São parâmetros para a Zona Especial de Interesse Industrial, abrangendo ZEIND I e ZEIND II:

- I.** C.A.B. - Coeficiente de Aproveitamento Básico = 2,00 (dois);
- II.** T.O. – Taxa de Ocupação = 80% (oitenta por cento);

III. T.P. – Taxa de Permeabilidade = 10,00% (dez por cento);

IV. Área Mínima dos lotes = 500 m² (quinhentos) metros quadrados para ZEIND I e de 1.500 m² (um mil e quinhentos) metros quadrados para ZEIND II;

V. Frente mínima dos lotes de 15,00 (quinze) metros para ZEIND I e de 25 (vinte e cinco) metros para ZEIND II.

Parágrafo único – Será facultado ao Poder Público Municipal, mediante análise e parecer dos técnicos da prefeitura municipal, em condições especiais e de interesse público, estabelecer limites maiores para áreas e dimensões mínimas dos lotes a serem urbanizados na Zona Especial de Interesse Industrial.

Art. 48 – Na Zona Especial de Interesse Industrial as edificações deverão obedecer aos seguintes recuos:

I– Edificação para todos os usos permitidos:

a) Frontal de 5,00 (cinco) metros;

b) Laterais de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) metros de cada lado;

c) Não será exigido recuo de fundo.

§ 1º – Nos lotes que fazem divisa com mais de um logradouro o recuo frontal deverá ser obedecido em relação a apenas um deles, ficando dispensado o recuo em relação aos demais logradouros.

§ 2º – Os espaços destinados à iluminação e ventilação deverão atender ao estabelecido em legislação específica.

§ 3º – Os recuos mínimos poderão ser aumentados em função de exigências emitidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA, com base nos Estudos de Impacto de Vizinhança ou na necessidade de providências mitigadoras de incômodo.

Seção V

NA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO – ZEIT

Art. 49 – São parâmetros para a Zona Especial de Interesse Turístico:

I. C.A.B. - Coeficiente de Aproveitamento Básico = 1,00 (um);

II. T.O. – Taxa de Ocupação = 50,00% (cinquenta por cento);

III. T.P. – Taxa de Permeabilidade = 50,00% (cinquenta por cento);

IV. Área Mínima dos lotes = 500 m² (quinhentos) metros quadrados;

V. Frente mínima dos lotes de 15,00 (quinze) metros.

Parágrafo único – Não serão computados, para efeito de coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação, pavimentos de estacionamento e as áreas em subsolo em que o nível mais alto da laje

da sua cobertura não ultrapasse 0,70 m (setenta centímetros) do nível mais alto da calçada, na linha da testada do lote.

Art. 50 – Não será permitida na Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT a construção de edificações para uso residencial com mais do que dois pavimentos e, para qualquer outro uso, com mais do que quatro pavimentos, excluído o subsolo.

Art. 51 – Na Zona Especial de Interesse Turístico as edificações deverão obedecer aos seguintes recuos:

I. Edificação de uso residencial:

- a)** Frontal de 6,00 (seis) metros;
- b)** Lateral de 2,00 (dois) metros em apenas um dos lados;
- c)** Não será exigido recuo de fundo.

II. Edificação de uso não residencial até dois pavimentos, excluído o subsolo:

- a)** Frontal de 5,00 (cinco) metros;
- b)** Lateral de 2,00 metros em apenas um dos lados;
- c)** Não será exigido recuo de fundo.

III. Edificação para uso não residencial acima de dois pavimentos, excluído o subsolo:

- a)** Frontal de 8,00 (oito) metros;
- b)** Laterais de 3,00 (três) metros de cada lado;
- c)** De fundo de 3,00 (três) metros.

§ 1º – Estarão dispensados dos recuos os subsolos das edificações em que o nível mais alto da laje da sua cobertura não ultrapasse 0,70 m (setenta centímetros) do nível mais alto da calçada, na linha da testada do lote.

§ 2º – No uso residencial unifamiliar, os espaços dos recuos em relação aos logradouros poderão ser utilizados para a cobertura de garagens e varandas até o limite de 80% (oitenta por cento) da medida testada, exceto para lotes populares com testada inferior a 8,00m (oito metros) em que a edificação poderá ocupar a totalidade da testada do lote.

§ 3º – Nos lotes que fazem divisa com mais de um logradouro, o recuo frontal, quando exigido, deverá ser obedecido em relação a apenas um deles.

§ 4º – Os espaços destinados à iluminação e ventilação deverão atender ao estabelecido em legislação específica.

§ 5º – As edificações identificadas no Inciso III poderão, no térreo e primeiro pavimento, obedecer aos recuos estabelecidos no inciso II deste artigo.

§ 6º – Os recuos mínimos poderão ser aumentados em função de exigências emitidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA, com base nos Estudos de Impacto de Vizinhança para as atividades sujeitas a esse instrumento.

§ 7º – As edificações que atingirem a testada dos lotes deverão, obrigatoriamente instalar calha de moldura na projeção do telhado que dividir com a testada.

§ 8º – Quando tratar-se de edificação de até dois pavimentos, o pavimento superior poderá respeitar o mesmo recuo que o pavimento térreo.

Seção VI

NA ZONA ESPECIAL DE PAISAGEM EDIFICADA – ZEPE

Art. 52 – São parâmetros para a Zona Especial de Paisagem Edificada:

I. C.A.B. - Coeficiente de Aproveitamento Básico = Quadro “B” – Parâmetros Urbanísticos Para projetos de edificações – Uso “R” e Quadro “C” – Parâmetros Urbanísticos - Para projetos de edificações - Usos “C” e “PS”;

II. C.A.M. – Coeficiente de Aproveitamento Máximo = 50,00% (cinquenta por cento) acima do C.A.B.;

III. T.O. – Taxa de Ocupação = Quadro “B” – Parâmetros Urbanísticos Para projetos de edificações – Uso “R” e Quadro “C” – Parâmetros Urbanísticos - Para projetos de edificações - Usos “C” e “PS”;

IV. T.P. – Taxa de Permeabilidade = 10,00% (dez por cento);

V. Área Mínima dos lotes = 250,00 (duzentos e cinquenta) ~~275 m² (duzentos e setenta e cinco)~~ metros quadrados; (NR)

VI. Número máximo de pavimentos = 10 (dez) ~~04 (quatro)~~. (NR)

§ 1º – Não serão computados, para efeito de coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação, um pavimentos de estacionamento e as áreas em subsolo em que o nível mais alto da laje da sua cobertura não ultrapasse 0,70 m (setenta centímetros) do nível mais alto da calçada, na linha da testada do lote. (NR)

§ 2º – Na macroárea urbana será permitida a compensação do índice de permeabilidade do solo, permutando essa exigência por medidas que realizem a captação, armazenamento e uso da água de chuva em substituição à água tratada, cujos critérios e normas serão definidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA e regulamentadas por decreto municipal.

§ 3º – A utilização do coeficiente de aproveitamento superior ao Coeficiente de Aproveitamento Básico (C.A.B. = 2,00) até o limite do máximo (C.A.M. = 3,00), somente será permitida através de lei municipal específica que normatizará a aplicação da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 53 – Não será permitida na Zona Especial de Paisagem Edificada – ZEPE a construção de edificações, para qualquer uso, com mais do que 10 (dez) ~~05 (cinco)~~ pavimentos, excluído o subsolo. (NR)

Art. 54 – Na Zona Especial de Paisagem Edificada, edificações com mais do que dois pavimentos somente poderão ser construídas em lotes com área igual ou superior a 520 m² (quinhentos e vinte) metros quadrados e testadas iguais ou superiores a 15 (quinze) metros.

Art. 55 – Na Zona Especial de Paisagem Edificada as edificações deverão obedecer ~~os~~ ~~aos~~ seguintes recuos de forma proporcional ao número de pavimentos, conforme Quadro “B” – Parâmetros Urbanísticos Para projetos de edificações – Uso “R” e Quadro “C” – Parâmetros Urbanísticos - Para projetos de edificações - Usos “C” e “PS”. (NR)

~~I. Edificação de uso residencial com até dois pavimentos, excluído o subsolo:~~

- ~~a) Frontal de 2,00 (dois) metros;~~
- ~~b) Lateral de 2,00 metros em apenas um dos lados;~~
- ~~c) Não será exigido recuo de fundo.~~

~~II. Edificação de uso residencial com mais de dois pavimentos, excluído o subsolo:~~

- ~~a) Frontal de 5,00 (cinco) metros;~~
- ~~b) Laterais de 2,00 (dois) metros de cada lado;~~
- ~~c) De fundos de 2,00 (dois) metro.~~

~~III. Edificação de uso não residencial com até dois pavimentos, excluído o subsolo:~~

~~a) Não serão exigidos recuos, exceto aqueles necessários para iluminação e ventilação estabelecidos em legislação específica.~~

~~IV. Edificação de uso não residencial com mais de dois pavimentos, excluído o subsolo:~~

- ~~a) Frontal de 5,00 (cinco) metros;~~
- ~~b) Laterais de 2,00 (dois) metros de cada lado;~~
- ~~c) De fundo de 2,00 (dois) metros.~~

§ 1º – Estarão dispensados dos recuos os subsolos das edificações em que o nível mais alto da laje de cobertura não ultrapasse 0,70 m (setenta centímetros) do nível mais alto da calçada na linha da testada do lote.

§ 2º – No uso residencial unifamiliar, os espaços dos recuos em relação aos logradouros poderão ser utilizados para a cobertura de garagens e varandas até o limite de 80% (oitenta por cento) da medida testada, exceto para lotes populares com testada inferior a 8,00m (oito metros) em que a edificação poderá ocupar a totalidade da testada do lote.

§ 3º – Nos lotes que fazem divisa com mais de um logradouro, o recuo frontal, quando exigido, deverá ser obedecido em relação a apenas um deles.

§ 4º – Os espaços destinados à iluminação e ventilação deverão atender ao estabelecido em legislação específica.

~~§ 5º – As edificações identificadas no Inciso IV poderão, no térreo e primeiro pavimento, obedecer aos recuos estabelecidos no inciso III deste artigo.~~

§ 6º – Os recuos mínimos poderão ser aumentados em função de exigências emitidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA, com base nos Estudos de Impacto de Vizinhaça para as atividades sujeitas a esse instrumento.

§ 7º – As edificações que atingirem a testada dos lotes deverão, obrigatoriamente instalar calha de moldura, para escoamento de água de chuva, na projeção do telhado que divisar com a testada. (NR)

§ 8º – Quando tratar-se de edificação de até dois pavimentos, o pavimento superior poderá respeitar o mesmo recuo que o pavimento térreo.

§ 9º – Quando houver conflito nas diversas legislações, permanecerá sempre a de maior rigor, ouvido o GTA.

Seção VII

NO LOTEAMENTO DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 56 – São parâmetros para os Loteamentos de Chácaras de Recreio:

- I. **C.A.B.** - Coeficiente de Aproveitamento Básico = 1,00 (um);
- II. **C.A.M.** – Coeficiente de Aproveitamento Máximo = 1,50 (um e cinquenta);
- III. **T.O.** – Taxa de Ocupação máxima = 50% (cinquenta por cento);
- IV. **T.P.** – Taxa de Permeabilidade mínima = 50,00% (cinquenta por cento).

~~§ 1º – Na macrozona indicada será permitida a compensação do índice de permeabilidade do solo, permutando essa exigência por medidas que realizem a captação, armazenamento e uso da água de chuva em substituição à água tratada, cujos critérios e normas serão definidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA e regulamentadas por decreto municipal.~~

§ 2º – A utilização do coeficiente de aproveitamento superior ao Coeficiente de Aproveitamento Básico (C.A.B. = 1,00) até o limite do máximo (C.A.M. = 1,50), somente será permitida através de lei municipal específica que normatizará a aplicação da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 57 – Não será permitido nos loteamentos para chácaras de recreio a construção de edificações com mais do que 2 (dois) pavimentos.

Art. 58 – Na Zona permitida para loteamentos de chácaras de recreio deverão obedecer aos seguintes recuos:

I. Edificação de uso residencial com até dois pavimentos:

- a) Frontal de 5,00 (cinco) metros;
- b) Lateral de 2,00 metros de cada lado;
- c) Não será exigido recuo de fundo.

Seção VIII

~~NO LOTEAMENTO INDUSTRIAL, COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS~~

~~Art. 59~~ — São parâmetros para a Zona Especial dos Loteamentos Industriais, Comerciais e de Prestação de Serviços, executados a partir desta lei:

~~I. C.A.B.~~ — Coeficiente de Aproveitamento Básico = 2,00 (dois);

~~II. T.O.~~ — Taxa de Ocupação = 80% (oitenta por cento);

~~III. T.P.~~ — Taxa de Permeabilidade = 10,00% (dez por cento).

~~Art. 60~~ — Na Zona Especial dos Loteamentos Industriais, Comerciais e de Prestação de Serviços as edificações deverão obedecer aos seguintes recuos:

~~I.~~ — Edificação para todos os usos permitidos:

~~a)~~ Frontal de 5,00 (cinco) metros;

~~b)~~ Laterais de 2,00 (dois) metros de cada lado;

~~c)~~ Não será exigido recuo de fundo.

~~§ 1º~~ — Nos lotes que fazem divisa com mais de um logradouro o recuo frontal deverá ser obedecido em relação a apenas um deles, ficando dispensado o recuo em relação aos demais logradouros.

~~§ 2º~~ — Os espaços destinados à iluminação e ventilação deverão atender ao estabelecido em legislação específica.

~~§ 3º~~ — Os recuos mínimos poderão ser aumentados em função de exigências emitidas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental — GTA, com base nos Estudos de Impacto de Vizinhança ou na necessidade de providências mitigadoras de incômodo.

CAPÍTULO II

DOS USOS

Seção I

DOS USOS PERMITIDOS, PERMISSÍVEIS E PERMISSÍVEIS ESPECIAIS

Art. 61 — Para cada uma das zonas definidas nas áreas urbanas e de expansão urbana ficam estabelecidas as atividades de baixo risco, risco moderado e alto risco os usos permitidos, permissíveis e permissíveis especiais, de acordo com o Anexo IX denominado Quadro do Zoneamento de Uso. (NR)

§ 1º — Definem-se por Usos Permitidos aqueles relativos a atividades que, para serem implantadas, dependem exclusivamente da aprovação do projeto e da expedição de alvará de construção e licença de funcionamento, diretamente pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 1º – *Definem-se Atividades de baixo risco: As atividades que dispensam a necessidade de apresentar alvarás e licenças para plena e contínua operação e funcionamento do estabelecimento, dada sua natureza de risco leve, irrelevante ou inexistente; (AC)*

§ 2º – Definem-se por **Atividades de Risco Moderado Usos Permissíveis** aqueles que, para serem implantados na área em questão dependem, ~~além do estabelecido para Uso Permitido~~, de estudo prévio dos órgãos do Poder Público Municipal através do Departamento Municipal de Planejamento, das condições de localização, do tipo e do nível de instalação e do seu relacionamento com os demais usos existentes na zona, ~~por meio da Certidão de de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo com anuência do Chefe do Executivo~~. *As Atividades de risco moderado permitem a vistoria posterior ao início da atividade, garantido seu exercício contínuo e regular, desde que não haja previsão legal em contrário e não sejam constatadas irregularidades; (NR)*

§ 3º – Definem-se **Atividades de Alto Risco Usos Permissíveis Especiais** aquelas que, para serem implantados na área em questão dependem, ~~além do estabelecido para Uso Permitido~~, de estudo prévio dos órgãos do Poder Público Municipal através do Departamento Municipal de Planejamento, das condições de localização, do tipo e do nível de instalação e do seu relacionamento com os demais usos existentes na zona, bem como de parecer favorável do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA, ~~por meio da Certidão de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e anuência do Chefe do Executivo~~. *Atividades de alto risco: exigem vistoria prévia para início da atividade econômica. (NR)*

~~**Art. 62** – Em todas as zonas que contenham usos permissíveis e permissíveis especiais, para análise de pedidos desses usos há necessidade de apresentar a certidão de diretrizes de uso e ocupação do solo.~~

~~**§ 1º** – O interessado deverá requerer a certidão de diretrizes para viabilidade ou não da sua atividade, apresentando para este fim os seguintes elementos:~~

- ~~I. – Requerimento assinado pelo interessado ou seu representante legal (com o nº do CPF e RG);~~
- ~~II. – Descrição da atividade pretendida; e~~
- ~~III. – Croqui de localização com indicação do número da referência cadastral do imóvel.~~

~~**§ 2º** – O Departamento Municipal de Planejamento fornecerá as diretrizes para o uso ou não, dentro do prazo de até 60 (sessenta) dias, a partir da apresentação do pedido do interessado, salvo necessidade justificada de prorrogação por igual período.~~

~~**§ 3º** – Se deferido, a certidão de diretrizes terá validade de 180 (cento e oitenta) dias.~~

Seção II

DAS NORMAS PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES QUE ABRIGUEM O USO “R” - RESIDENCIAL

Art. 63 – Quando da construção de edifícios de 4 (quatro) a 12 (doze) pavimentos, a densidade líquida da quadra não poderá ultrapassar **600** ~~400~~ habitantes por hectare. (NR)

§ 1º Parágrafo único – De 5 (cinco) a 12 (doze) pavimentos é obrigatório o reuso de água de chuva, cujo projeto deverá ser apresentado por ocasião da aprovação do arquitetônico pela Prefeitura. (AC)

§2º - Para o cálculo da densidade líquida, deverá ser considerado a base cadastral do município e a média atual de habitantes por unidade habitacional do censo demográfico mais recente do Instituto Brasileiro Geografia e Estatística (IBGE). (AC)

Art. 64 – As edificações de uso “R” terão vaga de estacionamento de veículos, coberta ou não, na proporção de 1 (uma) para cada unidade autônoma com área útil construída de até 100,00 (cem) m² e de no mínimo 2 (duas) para cada unidade autônoma com área útil construída acima de 100,00 (cem) m².

§ 1º – A área mínima por vaga, incluindo os eventuais acessos internos à mesma, é de 15,00 (quinze) m²;

§ 2º – No caso de residência unifamiliar, a construção da vaga de estacionamento fica a critério do proprietário.

Art. 65 – Para o uso Residencial (R), os Parâmetros Urbanísticos são os constantes do Anexo X – Quadro “B”, parte integrante desta lei.

Seção III

DAS NORMAS PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES QUE ABRIGUEM O USO “C” – COMERCIAL E “PS” – PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

Art. 66 – O número de unidades autônomas “C” e “PS”, conforme índice de densidade líquida da quadra, equivale a 1,4 do valor relativo ao uso “R” para o mesmo local.

Art. 67 – As edificações que abriguem os usos comerciais – “C” – e prestação de serviços – “PS” – terão vaga de estacionamento de veículos, coberta ou não, para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) ou fração de área útil construída, com um mínimo de 01 (uma) vaga para cada unidade autônoma, **excetuando-se edificações de até 2 (dois) pavimentos.**

§ 1º - Para os imóveis da Zona Urbana, aplicam-se os dispositivos do “caput” deste artigo, nas edificações “C” e “PS”, com um mínimo de 01 (uma) vaga para cada unidade autônoma, somente com área construída igual ou superior a 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados).

§ 2º – A área mínima por vaga, incluindo os eventuais acessos internos à mesma, é de 15,00 (quinze) m².

§ 3º – Quando se tratar de atividades geradoras de tráfego intenso de veículos, para quaisquer atividades comerciais – “C” e prestação de serviços – “PS”, mediante estudo e parecer conclusivo do Grupo Especial de Análise Urbanística e Ambiental – GTA, deverá ser reservada no mínimo 1 (uma) vaga para cada 25 (vinte e cinco) m² ou fração de área construída, com um mínimo de 2 (duas) vagas para cada unidade autônoma dentro da Zona Urbana.

§ 4º – As vagas reservadas em faixa privativa, localizadas na divisa com a via pública e acessadas diretamente, terão dimensões mínimas de 5,00 (cinco) m nos seus alinhamentos laterais e de 2,25 (dois vírgula vinte e cinco) m na distância entre eles, não se aplicando, neste caso, o disposto no § 1º do artigo 64 desta lei.

Art. 68 – Para os usos Comercial (C) e Prestação de Serviço (PS), os Parâmetros Urbanísticos são os constantes no Anexo X – Quadro “C”, parte integrante desta lei.

Seção IV

DA EDIFICAÇÃO PARA ALÉM DO ALINHAMENTO PREDIAL

Art. 69 – Fica expressamente proibida a edificação para além do alinhamento predial, excetuando-se os beirais e marquises que deverão ter largura máxima de 1,00 (um) m, altura mínima de 2,50 (dois vírgula cinquenta) m em relação ao piso e, obrigatoriamente, com calhas para coleta de águas pluviais e condutores embutidos, com saída direta na sarjeta.

Parágrafo único – Fica expressamente vedada a publicidade ou letreiros além de 1,50 (um vírgula cinquenta) metros do alinhamento predial.

Seção V

~~DAS NORMAS SOBRE EDIFICAÇÃO EM TORNO DAS PRAÇAS CÔNEGO FRANCISCO DE CAMPOS MACHADO, NOVE DE ABRIL E ANTIGO PÁTIO DA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA~~

~~**Art. 70** — Só serão autorizadas as construções em torno das Praças Cônego Francisco de Campos Machado, Praça Dom Barreto e o pátio da antiga Estação Ferroviária da Macrozona Urbana, Zona Mista Central — ZMC (ZEPE), que sejam destinadas a atividades residenciais, comerciais, de prestação de serviços, institucionais, recreativas e mista, de interesse da coletividade.~~

~~**§ 1º** — As construções terão no máximo 2 (dois) pavimentos e o gabarito de altura verificado pelo COMPREPACC — Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural de Conchal, exceto os imóveis com frente para a Praça Nove de Abril, que poderão ter até 06 (seis) pavimentos.~~

~~**§ 2º** — As construções de uso misto terão o pavimento térreo obrigatoriamente destinado às atividades comerciais ou de prestação de serviços e obedecerão ainda aos seguintes requisitos:~~

- ~~I. — Não será permitida a utilização de residência com outro uso no mesmo pavimento;~~
- ~~II. — Os acessos às unidades de usos diversos serão independentes.~~

~~**§ 3º** — As construções comerciais, de prestação de serviço e mistas poderão ser dotadas de marquise, que obedecerão as seguintes condições:~~

- ~~I. — Será construída de material incombustível;~~
- ~~II. — Terá largura máxima de 1,00 (um) metro e altura mínima de 2,50 (dois vírgula cinquenta) metros;~~
- ~~III. — Deverá permitir o escoamento de águas pluviais exclusivamente para dentro dos limites da construção ou do lote, sendo as águas encaminhadas para a sarjeta do logradouro público mediante canalização sob o passeio.~~

~~**Art. 71** — Os projetos para construção de que trata o artigo 66 desta lei, além da aprovação regular, deverão nos casos de proximidade com bem tombado, serem submetidos à análise prévia e parecer favorável do COMPREPACC — Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural de Conchal.~~

Seção VI

DOS NOVOS ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS COM VENDAS DE BEBIDAS ALCOÓLICAS, FLIPERAMA, ~~"LANHOUSES"~~ E JOGOS ELETRÔNICOS

Art. 72 – A partir da vigência desta lei, novos estabelecimentos comerciais do tipo bar e estabelecimentos similares, fliperama, ~~"lanhouses"~~ e jogos eletrônicos não poderão ser instalados em um raio a menos de 100,00 (cem) metros de distância do acesso do portão principal de estabelecimentos de ensino de qualquer natureza.

Parágrafo único – Os estabelecimentos existentes até a data desta lei, em desacordo com o artigo acima ou com o Anexo IX – Quadro do Zoneamento de Uso, somente poderão funcionar e serem transferidos na hipótese de sucessão “causa mortis” ou de doação intervivos para herdeiros do titular, desde que mantenham as mesmas atividades.

CAPÍTULO III

PARA OS USOS E INSTALAÇÃO DE ATIVIDADES

Seção I

QUANTO AO TIPO DE USO

Art. 73 – Quanto aos tipos de uso do solo, para a área urbana e de expansão urbana, ficam estabelecidos nesta Lei:

- I. Uso Residencial – Aquele que se destina à moradia, unifamiliar ou plurifamiliar;
- II. Uso não residencial – Aquele que se destina às atividades de Indústria, comércio, prestação de serviços e institucional.

Parágrafo único - Para a classificação dos usos e atividades do inciso II utilizar-se-á do auxílio do Anexo VIII – Classificação de Usos do Solo.

Seção II

QUANTO À GERAÇÃO DE INCÔMODO

Art. 74 – Quanto à geração de incômodo, os usos e as atividades serão classificados em:

- I. Não Incômodos;
- II. Incômodos.

Art. 75 – São classificados como usos e atividades não incômodos aqueles que não excedam os padrões estabelecidos no Anexo XI – Quadro 11 - Parâmetros de incomodidade e medidas mitigadoras desta Lei.

Art. 76 – São classificados como usos e atividades incômodos aqueles que excedem os padrões estabelecidos no Anexo XI – Quadro 11 - Parâmetros de incomodidade e medidas mitigadoras desta Lei quanto à:

- I. Poluição atmosférica;
- II. Poluição por resíduos líquidos ou sólidos;
- III. Poluição sonora;
- IV. Vibração;
- V. Periculosidade.

Parágrafo único – Qualquer uso ou atividade poderá se enquadrar em mais de um critério de incomodidade.

Art. 77 – Os usos e atividades incômodas, para a sua instalação, deverão adequar-se aos padrões de incomodidade estabelecidos no Anexo XI – Quadro 11 - Parâmetros de incomodidade e medidas mitigadoras desta Lei, adotando medidas corretivas ou mitigadoras que serão avaliadas e indicadas pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental –GTA.

Parágrafo único – A adoção das correções ou medidas mitigadoras não isenta o empreendimento do cumprimento de exigências ou da aprovação nos demais órgãos técnicos de outras esferas de governo.

Art. 78 – Os empreendimentos ou atividades, inclusive os considerados incômodos, ao requererem autorização ao poder público para a sua instalação, deverão fornecer os dados relativos aos parâmetros de incomodidade, se for o caso, através de formulário apropriado a ser elaborado pelos técnicos da prefeitura municipal.

Parágrafo único – O Grupo Técnico de Análise urbanística e Ambiental - GTA poderá, mediante estudos técnicos, dispensar da apresentação do formulário mencionado as atividades que pelas suas características de uso apresentem-se clara e obviamente não incômodas.

Art. 79 – Com base nas informações prestadas, a prefeitura municipal informará ao interessado a zona onde se insere, se é permitida a sua instalação e quais os parâmetros e medidas mitigadoras deverão ser adotadas, se for o caso.

Seção III

QUANTO À GERAÇÃO DE IMPACTO URBANÍSTICO

Art. 80 – Os empreendimentos ou atividades consideradas potencialmente causadoras de impacto urbanístico, definidas nesta lei, dependerão de Estudo de Impacto de Vizinhança para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo da prefeitura municipal.

Art. 81 – Estarão sujeitas ao Estudo de Impacto de Vizinhança as atividades:

- I. Todas as atividades de uso não residencial estabelecidas localizadas em:
 - a) Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA;
 - b) Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT.
- II. As atividades com as seguintes características:

- a) Qualquer edificação com mais de 2.000 m² (dois mil) metros quadrados;
- b) Qualquer edificação ou atividade desenvolvida em lote com mais de 2.000 m² (dois mil) metros quadrados;
- c) Loteamentos ou condomínios horizontais, de uso residencial ou não, com mais de 100 (cem) lotes ou unidades;
- d) Edifício para uso público com capacidade para receber mais de 100 (cem) pessoas simultaneamente;
- e) Que alterem o patrimônio histórico, cultural e arquitetônico;
- f) Que causem modificações no sistema viário estrutural existente, permanentes ou temporárias;
- g) De uso Industrial, em qualquer zona.

III. As seguintes atividades específicas:

- a) Postos de combustíveis;
- b) Depósitos de gás liquefeito;
- c) Centrais de abastecimento;
- d) Terminais de transporte;
- e) Casas de diversão com música;
- f) Clubes, salões de festas e assemelhados;
- g) Templos, igrejas e assemelhados;
- h) Escolas de todos os níveis;
- i) Hospitais, clínicas e afins;
- j) Lavanderias;
- k) Oficinas mecânicas, funilaria e pintura;
- l) Serralherias, marcenarias e marmorarias;
- m) Supermercados, hipermercados e assemelhados;
- n) Lojas para instalação de alarmes e som automotivo.

Parágrafo único – Os casos omissos ou sujeitos à interpretação serão analisados e definidos pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA.

Art. 82 – O Estudo de Impacto de Vizinhança será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, as seguintes questões:

- I. Adensamento populacional;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Zoneamento de uso e ocupação do solo;
- IV. Valorização imobiliária;
- V. Geração de tráfego e demanda por transporte público;

- VI.** Ventilação e iluminação;
- VII.** Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único – Os documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança ficarão disponíveis à consulta pública a qualquer interessado.

Art. 83 – O Estudo de Impacto de Vizinhança, nos casos pertinentes, será aplicado em todo o território municipal.

Art. 84 – A análise e emissão de pareceres quanto aos Estudos de Impacto de Vizinhança será atribuição do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA.

Art. 85– O resultado da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança permitirá à prefeitura municipal aprovar, vetar o empreendimento ou exigir contrapartidas e medidas compensatórias.

Art. 86– A regulamentação estabelecendo os padrões de apresentação, a tramitação, os prazos e outras normas concernentes ao Estudo de Impacto de Vizinhança será realizada, através de decreto, pelo Chefe do Executivo Municipal.

CAPÍTULO IV

DOS REQUISITOS PARA ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

DA CERTIDÃO DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 87– Mediante requerimento do interessado, a prefeitura municipal expedirá, através da diretoria competente e no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a Certidão de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 88– O requerimento do interessado deverá conter, entre outras informações e documentos a serem exigidos, no mínimo:

- I.** Memorial descritivo do empreendimento especificando:
 - a)** A descrição dos usos ou atividades;
 - b)** Os horários de funcionamento;
 - c)** A área construída;
 - d)** O número de empregados e os turnos;
- II.** Informações cadastrais indicando a localização da atividade;
 - a)** Dados cadastrais do padrão municipal (do IPTU);
 - b)** Croqui de localização.
- III.** Informações inerentes ao meio ambiente:

- a) Geração de resíduos líquidos e sólidos;
- b) Poluição atmosférica;
- c) Emissão de ruídos;
- d) Vibração.

IV. Informações referentes à geração de tráfego:

- a) Fluxo de veículos de carga e passeio;
- b) Previsão de estacionamento;
- c) Pátio para carga e descarga;
- d) Origem e destino do tráfego;

V. Informações referentes à periculosidade.

Parágrafo único – A prefeitura municipal, através dos seus técnicos, elaborará modelo impresso sistematizando as informações, sendo-lhe permitido, sempre que necessário, solicitar informações ou documentos complementares.

Art. 89 – Com base nos dados fornecidos, a prefeitura municipal informará ao requerente a zona onde se insere o empreendimento, as restrições, os parâmetros de incomodidade e a necessidade do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Seção II

DO ALVARÁ DE USO E INSTALAÇÃO

Art. 90– O município autorizará a instalação, o funcionamento a mudança ou ampliação de qualquer atividade mediante emissão de alvará de uso e instalação.

~~**§1º Parágrafo único** – A emissão do alvará de uso e instalação estará condicionada a classificação de atividades econômicas em baixo risco, risco moderado e alto risco, com base em diversos critérios, como, por exemplo, o setor de atuação, o porte da empresa, as atividades desenvolvidas e os potenciais impactos socioambientais. cumprimento das exigências contidas na Certidão de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, no Estudo de Impacto de Vizinhança, das medidas mitigadoras à incomodidade e outras consideradas necessárias.~~

§2º- Antes da emissão do alvará de uso e instalação, é necessário realizar a consulta de viabilidade, para verificar se existem conflitos com as atividades pretendidas e o imóvel, considerando o zoneamento do imóvel e suas restrições previstas em leis específicas. (AC)

Seção III

DO GRUPO TÉCNICO DE ANÁLISE URBANÍSTICA E AMBIENTAL– GTA

Art. 91– O Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental - GTA, criado por determinação do Plano Diretor Estratégico tem como responsabilidade de realizar a gestão do uso, ocupação e parcelamento do solo no município.

CAPÍTULO V

DA CONCESSÃO DE USO

Art. 92– É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, com direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo de terra ou outra utilização de interesse social.

§ 1º – A concessão de uso poderá ser contratada por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo, e será inscrita e chancelada em livro especial do cartório de registros de imóveis da circunscrição respectiva.

§ 2º – Desde a inscrição da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos cíveis e administrativos que venham a incidir sobre os imóveis e suas rendas.

§ 3º – Revogar-se-á a concessão antes do seu término desde que o concessionário de ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou termo ou descumpra cláusula resolutória de ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

§ 4º – A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por atos inter-vivos ou por sucessão legítima da testamentária, com os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

Art. 93– É permitida a concessão de uso do espaço aéreo sobre a superfície de terrenos públicos ou particulares, tomada de projeção vertical, nos termos e para fins do artigo anterior e na forma que for regulamentada.

CAPÍTULO VI

DA RESTRIÇÃO AO ACESSO A RUAS E BAIRROS

Art. 94– É facultado à municipalidade autorizar o fechamento, a título precário, de vias públicas sem saída e ou aquelas de acesso a bairros residenciais, oriundos de loteamentos regulares, localizados na macrozona urbana, restringindo o tráfego aos veículos dos moradores e seus visitantes.

§ 1º – A referida outorga permitirá a limitação do trânsito interno aos moradores locais ou seus visitantes e o impedimento da circulação de veículos estranhos.

§ 2º – Não será permitido o impedimento do acesso de pedestres que tenham por objetivo utilizar-se dos equipamentos de uso público instalados no local.

Art. 95– Poderão ser objeto da outorga com uso privativo aos moradores:

- I. Bairros ou ruas que não sejam acessos importantes a outros bairros;
- II. Bairros ou ruas que não contenham equipamentos públicos ~~de grande frequência ou que, mesmo com frequência menor, o fechamento venha a inibir ou prejudicar o seu uso;~~
- III. Bairros ou ruas oriundos de loteamento regulares;

Art. 96– O fechamento das vias públicas deverá ser a vontade expressa e formalizada de, no mínimo, dois terços dos proprietários ou moradores no local.

Parágrafo único – Para a efetivação da outorga, os moradores e proprietários deverão constituir, oficialmente, a sua associação de moradores e indicar os representantes, que serão os interlocutores nas tratativas junto à municipalidade.

Art. 97– A outorga para o fechamento de vias públicas será a título precário, podendo ser revogada, a critério da municipalidade, se a sua manutenção impactar negativamente na qualidade urbana ou se antagonizar ao interesse público.

§ 1º – A outorga também poderá ser revogada atendendo a vontade expressa, através da solicitação formal, de no mínimo dois terços dos moradores ou proprietários.

§ 2º – Revogada a concessão, em qualquer das hipóteses, não caberá nenhuma remuneração indenizatória por parte da prefeitura aos proprietários ou moradores, a qualquer título.

Art. 98 – Para realizar o fechamento das vias públicas, os proprietários poderão, através da sua associação de representantes, construir guaritas ou outras obras necessárias sobre o leito das vias ou áreas públicas anexas, submetendo previamente o projeto à avaliação e aprovação pela municipalidade.

§ 1º –As obras de fechamento das vias públicas não poderão se constituir em impedimento ao acesso de pedestres aos equipamentos públicos existentes no interior do bairro ou da rua.

§ 2º – Quando da revogação da outorga, em qualquer hipótese, as edificações construídas sobre as áreas públicas poderão, a critério da municipalidade, ser incorporadas ao patrimônio público ou demolidas pelos outorgados, em ambos os casos sem ônus ao poder público municipal.

Art. 99 – Os outorgados poderão manter vigilância durante 24 (vinte e quatro) horas, diariamente, utilizando-se para isso de mão de obra especializada, sendo de sua inteira responsabilidade os custos e demais ônus advindas da contratação.

Art. 100 – Ao restringir o acesso de veículos ao bairro ou rua os moradores assumem todas as despesas e ônus gerados pela outorga, inclusive:

- I. Conservação e manutenção das vias públicas do bairro, incluindo pavimentação e calçadas;
- II. Varrição, capinação e coleta do lixo;
- III. Sinalização viária.

Parágrafo único – O lixo doméstico proveniente das unidades residenciais deverá ser depositado, em recipientes apropriados, numa das vias oficiais que se articulam com o bairro ou rua objeto da outorga.

Art. 101 – A solicitação de fechamento será submetida à análise do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA que poderá aprovar ou vetar a solicitação, com base no impacto urbanístico, presente ou futuro, que a outorga possa vir a ocasionar na qualidade urbana.

§ 1º – A critério do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA, poderá ser exigido dos requerentes o Estudo de Impacto de Vizinhança – E.I.V. e dele geradas, se for o caso, obrigações e contrapartidas que condicionarão a outorga.

§ 2º – A relação de documentos e projetos necessários à instrução do pedido de outorga será elaborada, e dela dada publicidade, pelo Grupo de Análise Técnica e Ambiental – GTA.

CAPÍTULO VII

DAS URBANIZAÇÕES ESPECIAIS

Seção I

DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

Art. 102 – ~~Os condomínios residenciais são permissíveis nas Zonas Predominantemente Residencial – ZPR e Mista Geral – ZMG, definidas em legislação específica.~~

Os condomínios, caracterizados pela urbanização de lotes ou glebas, com a geração de lotes autônomos, destinados a edificações térreas, assobradadas ou de edifícios, regulados por legislação específica, estão obrigados ao atendimento de todos os parâmetros urbanísticos e demais exigências adotados para parcelamento do solo nas zonas em que se situem. (AC)

Parágrafo único – ~~Depois de implantado os Condomínios Residenciais passam a ser Zona Predominantemente Residencial – ZPR.~~

Seção II

DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 103 – ~~Os loteamentos de interesse social são permissíveis nas Zonas Predominantemente Residencial – ZPR e Mista Geral – ZMG, definidas em legislação específica.~~

Parágrafo único – ~~Depois de implantado os loteamentos de interesse social passam a ser Zona Predominantemente Residencial – ZPR.~~

Seção III

DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 104 – ~~O loteamento fechado é permissível nas Zonas Estritamente Residencial – ZER2, Predominantemente Residencial – ZPR e Mista Geral – ZMG, definidas em legislação específica.~~

Parágrafo único – ~~Depois de implantado o Loteamento Fechado passa a ser Zona Estritamente Residencial – ZER2.~~

Seção IV

DA VILA

Art. 105 – A vila é permissível nas Zonas Predominantemente Residencial – ZPR e Mista Geral – ZMG, ~~definidas em legislação específica.~~

§ 1º – Entende-se por Vila o conjunto de unidades habitacionais unifamiliares e autônomas, dispostas horizontalmente, isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo permitida nas zonas de uso que admitam o uso residencial, cujo acesso se dá por meio de via de circulação de veículos de modo a formar rua ou praça no interior da quadra com ou sem caráter de logradouro público, fechada com muro, no todo ou em parte do seu perímetro. (AC)

§ 1º – O uso Vila fica representado por “V” e passa a integrar o Anexo VIII, para efeito do que dispõe a presente lei que regulamenta o uso do solo.

~~§ 2º – Depois de implantada a Vila passa a ser Zona Predominantemente Residencial – ZPR, vedado qualquer uso diferente do residencial.~~

§ 3º - A implantação da vila não poderá exceder o número de 30 (trinta) unidades autônomas e/ou a área total de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) (AC)

~~Seção V~~

~~DOS LOTEAMENTOS DE CHÁCARAS DE RECREIO~~

~~**Art. 106** – Nas Chácaras de Recreio, permissível na zona de expansão urbana, somente será permitido o uso habitacional de edificações para proprietários ou empregados, de 1 (um) e 2 (dois) pavimentos, inclusive o térreo, desde que a taxa de permeabilidade seja de no mínimo 50% (cinquenta por cento).~~

~~**Parágrafo único** – Quando as Chácaras e Sítios de Recreio estiverem no perímetro urbano, passam a ser Zona Estritamente Residencial – ZER1.~~

~~Seção VI~~

~~DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL, COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS~~

~~**Art. 107** – Para loteamento industrial, comercial e de prestação de serviço a taxa de ocupação dos lotes será de:~~

- ~~I. – No máximo 80% (oitenta por cento) para lotes até 10.000,00 (dez mil) m²;~~
- ~~II. – No máximo 60% (sessenta por cento) para lotes acima de 10.000,00 (dez mil) m².~~

TÍTULO IV

DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 108 – O Poder Público Municipal fiscalizará e zelará pelo cumprimento ao que foi estabelecido nesta Lei.

Art. 109 – Serão consideradas infrações às normas de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, estabelecidas nesta Lei:

- I - Advertência e constituição de prazo máximo de trinta dias para a regularização;

II - A falsa declaração das informações técnicas exigidas no art. 38 e demais necessárias ao fornecimento de Certidões e Alvarás;

III - A instalação de usos ou atividades não permitidos na macrozona, macroárea, zona especial ou corredor especial;

IV - A instalação de usos e atividades sem o cumprimento das exigências estabelecidas pelo Poder Público Municipal, em conformidade com esta Lei;

V - Instalação de usos e atividades sem a autorização de funcionamento fornecida pela prefeitura municipal;

VI - A adoção de parâmetros urbanísticos diferentes daqueles estabelecidos para a macrozona, macroárea, zona especial e autorizados pelo Poder Público Municipal;

VII - A alteração no uso ou atividade sem a devida autorização da prefeitura municipal.

Art. 110 – As infrações cometidas às disposições da presente Lei darão ensejo às seguintes penalidades:

- I.** Advertência e constituição de prazo máximo de trinta dias para a regularização;
- II.** Aplicação de multa equivalente a 10 (dez) vezes a taxa de expedição do alvará para instalação e funcionamento;
- III.** Interdição completa ou parcial do uso e da atividade irregularmente instalada;
- IV.** Embargo da obra, se for o caso;
- V.** Demolição das construções.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 111 – A aplicação dos instrumentos de gestão urbana, que consistem de Outorga Onerosa do Direito de Construir, Direito de Preempção, Operações Urbanas Consorciadas, Consórcio Imobiliário, Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, necessitará de leis específicas que definirão os locais onde serão aplicados e os parâmetros para aplicação.

Art. 112 – As certidões de diretrizes, viabilidades ou outras emitidas pelo órgão competente da municipalidade antes desta Lei entrar em vigor terão sua eficácia pelos prazos nela estabelecidos.

§ 1º – Será assegurado o direito de funcionamento das atividades instaladas antes desta lei entrar em vigor, ressalvados os casos que se apresentem danosos à qualidade de vida e à preservação ambiental, julgados pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental - GTA, que poderá exigir medidas mitigadoras ou cancelar a licença de funcionamento.

§ 1º – A transferência de atividade vedada em uma determinada zona, mas pré-existente a esta lei, somente será permitida se realizada a título de sucessão “causa mortis” ou de doação intervivos para herdeiros do titular, desde que mantenham as mesmas atividades.

Art. 113 – Fazem parte como anexos desta Lei:

- I.** **Anexo I** – Mapa 01 - Zona Especial de Paisagem Edificada – ZEPE;
- II.** **Anexo II** – Mapa 02 - Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA;
- III.** **Anexo III** – Mapa 03 - Zona Especial de Interesse Industrial – ZEIND I e II;

- IV. **Anexo IV** - Mapa 04 - Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT;
- V. **Anexo V** – Mapa 05 – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- VI. **Anexo VI** – Glossário, contendo as definições dos termos utilizados;
- VII. **Anexo VII** – Mapa 07 – Planta de Zoneamento de Uso;
- VIII. **Anexo VIII** – Classificação de Usos do Solo;
- IX. **Anexo IX** – Quadro do Zoneamento de Uso;
- X. **Anexo X** – Quadro de Ocupação – “A”, “B”, “C” e “D”;
- XI. **Anexo XI** – **Quadro 11** - Parâmetros de incomodidade e medidas mitigadoras.

§ 1º – Todos os anexos em forma de Mapa ficam codificados sob nº 001/2016 e assim sucessivamente, quando das alterações.

§ 2º – Todos os anexos ficarão arquivados no Departamento de Planejamento e as cópias terão validade com a rubrica do Diretor da referida pasta.

Art. 114– As despesas decorrentes da aplicação da presente Lei Complementar correrão por conta de dotações próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 115 – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 116 – Revogam-se as disposições em contrário, em especial as Leis Municipais:

I–Lei Complementar nº 180, de 13 de novembro de 2007;

II–Lei Complementar nº 306, de 23 de dezembro de 2011;e,

III– Lei Complementar nº 388, de 30 de dezembro de 2014.

Prefeitura do Município de Conchal, em 20 de julho de 2016.

VALDECI APARECIDO LOURENÇO
Prefeito Municipal

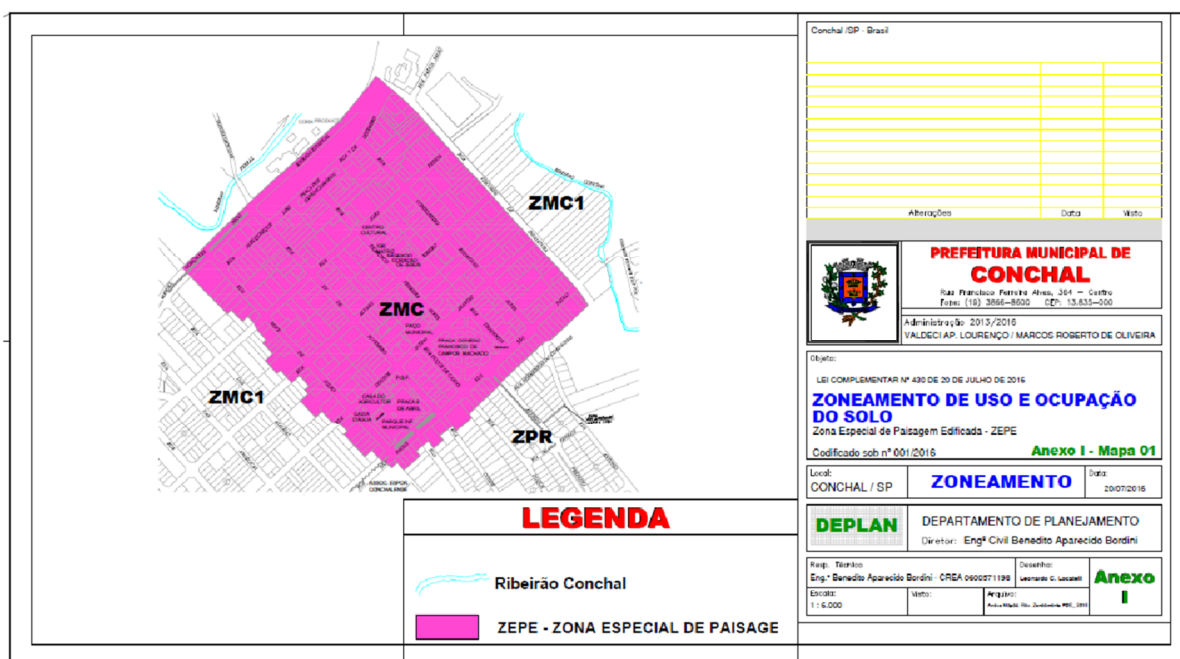
BENEDITO APARECIDO BORDINI
Diretor de Planejamento

PAULO AFONSO DE LAURENTIS
Diretor Jurídico

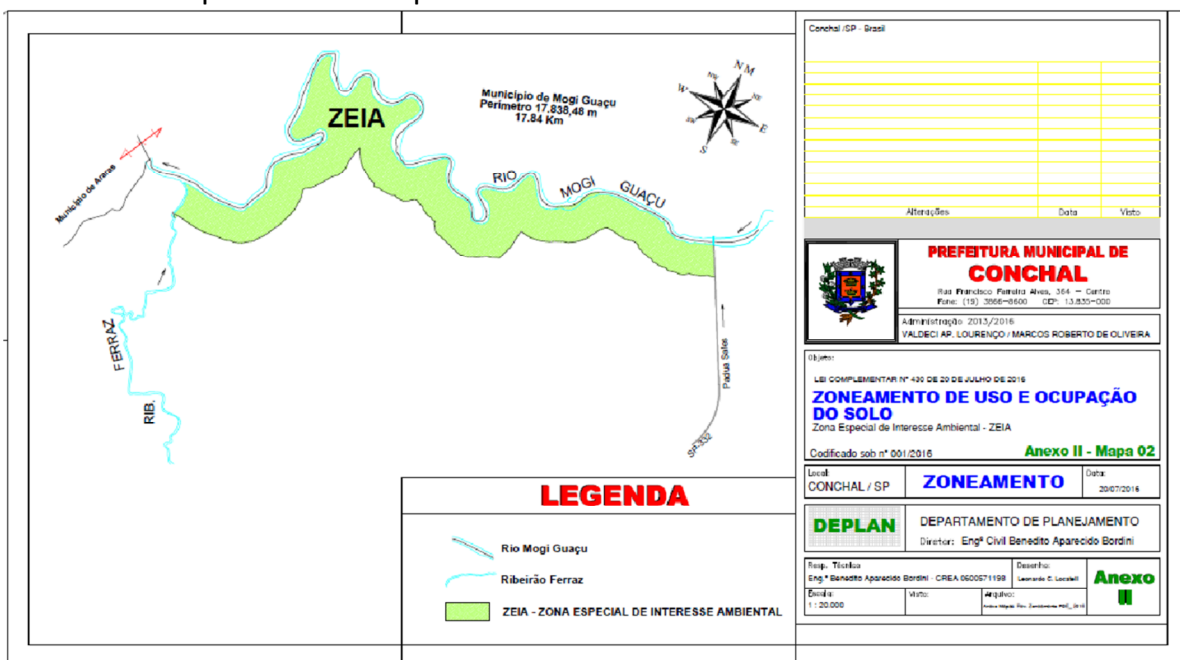
Registrada e publicada por afixação em igual data e em quadro próprio.

ANDRÉ CALEFFI
Chefe da Divisão de Registro e Controle Interno

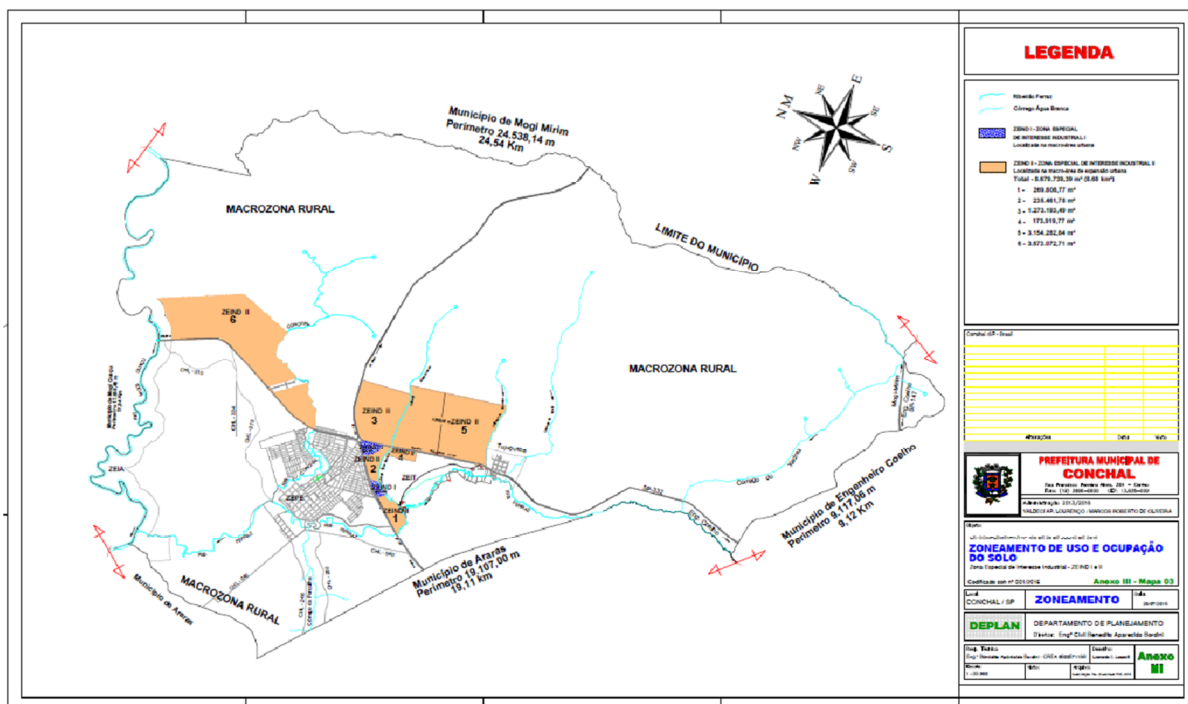
Anexo I – Mapa 01 - Zona Especial de Paisagem Edificada – ZEPE



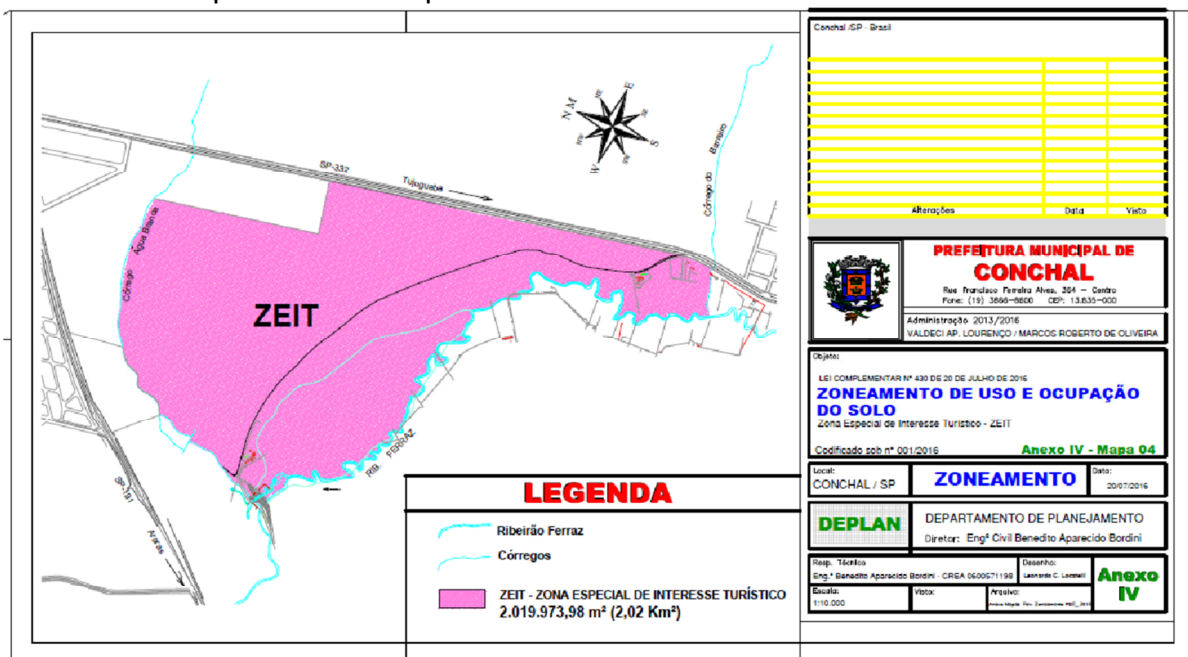
Anexo II – Mapa 02 - Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA



Anexo III – Mapa 03 - Zona Especial de Interesse Industrial – ZEIND I e II



Anexo IV – Mapa 04 - Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT



Anexo V – Mapa 05 – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

Trata-se de um órgão de caráter consultivo, fiscalizador, de acompanhamento e assessoramento em matéria de natureza do patrimônio de interesse histórico, artístico, estético, arquitetônico, arqueológico, documental e ambiental, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, de acordo com os critérios estabelecidos em Lei.

Consórcio Imobiliário:

É a forma de viabilização de planos de urbanização, ou edificação, onde o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas.

Construção:

O ato de edificar uma obra nova qualquer.

Direito de Preempção:

Se o Poder Público Municipal necessitar do imóvel para realizar finalidades elencadas no Art. 26 da Lei \Federal 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, terá preferência na aquisição do imóvel, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Divisa:

A linha divisória legal que separa lotes vizinhos.

Estudo de Impacto de Vizinhança:

Instrumento preventivo do Poder Público Municipal destinado a evitar o desequilíbrio no crescimento urbano, garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

Frente do lote:

A linha, parte do perímetro do lote, dada pela testada com o logradouro público.

Fundo do lote:

É o lado oposto à frente do lote.

Índices Urbanísticos:

Conjunto de normas que regula o dimensionamento das edificações, em relação ao lote onde serão construídas e ao uso a que se destinam.

IPTU:

Imposto Predial e Territorial Urbano.

Lan house:

É um estabelecimento comercial onde as pessoas podem pagar para utilizar um computador com acesso à Internet e uma rede local, com o principal fim de acesso à informação rápida pela rede e entretenimento através de jogos em rede ou online.

Lote:

O lote servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei Municipal para a zona em que se localize.

Loteamento:

A subdivisão de uma determinada gleba em lotes destinados à edificação, onde ocorre a abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

m:

Metro.

m²:

Metro quadrado.

Marquise:

Cobertura saliente de um edifício na parte externa e em relação ao alinhamento predial, destinada a servir de abrigo.

Operações Urbanas Consorciadas:

Conjunto de intervenções coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Outorga Onerosa do Direito de Construir:

Instrumento que permite ao Poder Público autorizar o particular a realizar uma construção acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contra partida.

Parcelamento do Solo:

Regido pela Lei 6.766/79 e suas alterações posteriores, podendo ser realizado através de loteamento ou desmembramento.

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios:

Sanção imposta pelo Poder Público Municipal ao proprietário do imóvel que deixou de realizar o adequado aproveitamento do imóvel, definido nos termos deste Plano Diretor Estratégico e Lei Municipal específica.

Pavimento:

Plano horizontal de piso que divide, nas edificações, dois andares consecutivos.

Reconstrução:

Construir de novo uma mesma edificação, ou parte dela, que tenha sido demolida no mesmo local e com as mesmas dimensões.

Recuo de fundo:

A menor distância entre a projeção da edificação e a divisa de fundo do lote.

Recuo frontal:

A menor distância entre a projeção da edificação e a testada do lote.

Recuo lateral:

A menor distância entre a projeção da edificação e a divisa lateral do lote.

Subsolo:

Pavimento localizado abaixo do andar térreo de uma edificação.

Taxa de Ocupação:

Percentual obtido pela relação entre a área da projeção da edificação e a área total do lote.

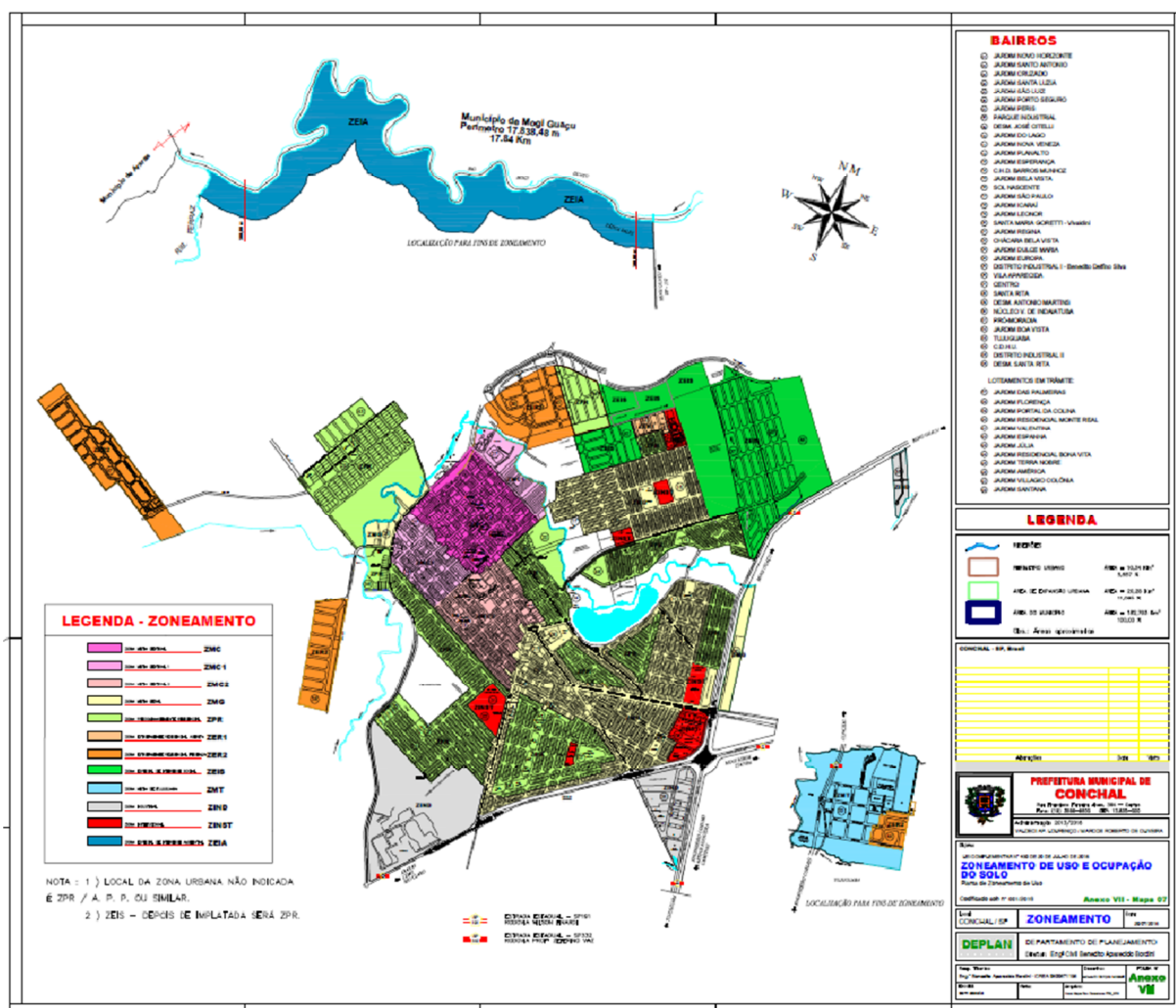
Taxa de Permeabilidade:

Percentual obtido pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e subsolo construído, e a área total do lote.

Testada:

Linha legal que separa o logradouro público da propriedade particular.

Anexo VII – Mapa 07 – Planta de Zoneamento de Uso



ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Anexo VIII

Classificação de Usos do Solo

1. Usos Residenciais (R)

R-1 Corresponde a uma única unidade habitacional por lote, isolada, de 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos, inclusive o térreo, sendo permitidos os usos C-1 e PS-1 e permissíveis os usos C-2, PS-2, e I-1; e permissíveis especiais os usos C-3 e PS-3.

R-2 Corresponde a duas (2) unidades habitacionais por lote, isoladas ou conjugadas, de um (01) ou dois (02) pavimentos inclusive o térreo. A frente mínima de cada unidade habitacional será de cinco (5,00m) metros.

R-3 Corresponde a duas (2) unidades habitacionais por lote, isoladas - frente e fundos - para lotes a partir de 250m² e que não esteja inserido em ZEIS. Em relação a vaga de estacionamento, deve-se respeitar o estabelecido no artigo 64 desta lei—dispostas verticalmente, sendo o térreo e mais um pavimento.—(NR)

R-4 Corresponde a várias unidades habitacionais por lote, dispostas verticalmente, formando blocos isolados ou geminados de até 4 (quatro) pavimentos, inclusive o térreo, sendo permissíveis os usos C-1 e PS-1. O subsolo destinado a estacionamento e casa de máquinas não será computado para aplicação deste limite.

R-5 Corresponde a várias unidades habitacionais por lote, dispostas verticalmente, formando blocos isolados ou geminados de 5 (cinco) a 10 (dez) pavimentos, inclusive o térreo, sendo permissíveis os usos C-1 e PS-1 no pavimento térreo. O subsolo destinado a estacionamento e casa de máquinas não será computado para aplicação deste limite.

R-6 Corresponde a várias unidades habitacionais por lote, dispostas verticalmente, formando blocos isolados ou geminados de 11 (onze) a 12 (doze) pavimentos, inclusive o térreo, sendo permissíveis os usos C-1 e PS-1 no pavimento térreo. O subsolo destinado a estacionamento e casa de máquinas não será computado para aplicação deste limite.

R-7 Corresponde a conjuntos habitacionais de alta densidade, destinados à população de baixa renda.

Obs.: Parâmetros para elaboração de projetos de edificações destinadas desde o uso **R-1** ao **R-6** estão definidos no **Quadro “B”**.

Nota: Os usos “C”, “PS” e “I” só serão possíveis junto com o uso “R”, se na zona em questão estiverem previstos no Anexo II desta lei.

2. Usos Comerciais (C)

C-1 Comercial sem nenhum risco.

C-1 Corresponde a uma ou mais unidades por lote, dispostas horizontal ou verticalmente, cujas atividades não causam danos, ruídos ou odores à unidade residencial ou no entorno. No caso de um único pavimento, a cada unidade C deverá corresponder frente mínima de 2,50 (dois vírgula cinquenta) m e área mínima de 10,00 (dez) m², exceto quando tratar-se de “galerias comerciais/serviços”, caso em que as especificações serão determinadas pelo órgão competente.

item	C-1
1	Aluguel de equipamentos
2	Aluguel de imóveis próprios
3	Aparelhos ortopédicos
4	Armarinho
5	Armazém
6	Banca de jornal e revistas
7	Bazar
8	Bazar e armarinhos
9	Boutique
10	Cafeteria
11	Comércio ambulante de pipoca com um carrinho
12	Comércio atacadista de produtos alimentícios, bebidas e fumo
13	Comércio de acessórios para veículos automotores e consertos de acumuladores
14	Comércio de aparelhos celulares, acessórios, equipamentos de som
15	Comércio de aparelhos eletrodomésticos e móveis
16	Comércio de aparelhos ortopédicos
17	Comércio de armário
18	Comércio de artesanato
19	Comércio de artigos de borracha e plásticos
20	Comércio de artigos de caça e pesca
21	Comércio de artigos de cama e mesa
22	Comércio de artigos de couro
23	Comércio de artigos de decoração
24	Comércio de artigos de louça
25	Comércio de artigos de plásticos e borrachas
26	Comércio de artigos de tapeçaria, cortinas e persianas
27	Comércio de artigos escolares
28	Comércio de artigos esportivos
29	Comércio de artigos infantis
30	Comércio de artigos para camping
31	Comércio de artigos para festas
32	Comércio de artigos religiosos
33	Comércio de bicicletas
34	Comércio de brinquedos
35	Comércio de cortinas e tapetes
36	Comércio de cosméticos e artigos do vestuário

37	Comércio de discos
38	Comércio de equipamentos de informática
39	Comércio de ferragens
40	Comércio de ferramentas
41	Comércio de fitas de vídeo
42	Comércio de flores e plantas
43	Comércio de frutas
44	Comércio de frutas, produtos agrícolas in-natura
45	Comércio de máquinas de informática
46	Comércio de materiais de informática
47	Comércio de materiais eletroeletrônicos
48	Comércio de material de desenho
49	Comércio de material de escritório
50	Comércio de material fotográfico
51	Comércio de peças e acessórios aparelhos elétricos com assistência técnica em chaveiro
52	Comércio de peças e acessórios, alinhamento de pneu e instalação de som
53	Comércio de peças eletrônicas e assistência técnica
54	Comércio de pequenas ferragens
55	Comércio de produtos alimentícios
56	Comércio e importação de perfumes, calçados e artigos semelhantes
57	Comércio e representação comercial de defensivos agrícolas
58	Comércio varejista de artigos do vestuário, armarinhos e artigo de couro
59	Comércio varejista artigos cerâmica, presentes, vestuário e miudezas
60	Comércio varejista de aparelhos telefônicos, inclusive celular
61	Comércio varejista de artesanato com vasos, plantas e flores
62	Comércio varejista de artigos de armarinho
63	Comércio varejista de artigos de cama, mesa e banho
64	Comércio varejista de artigos de ótica
65	Comércio varejista de artigos de papelaria
66	Comércio varejista de artigos de papelaria e edição de jornal
67	Comércio varejista de artigos de papelaria, livraria e bazar
68	Comércio varejista de artigos de papelaria, livraria, bazar e serviços correlatos
69	Comércio varejista de artigos de perfumaria, cosméticos e semelhantes
70	Comércio varejista de artigos do vestuário
71	Comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios
72	Comércio varejista de artigos do vestuário e complemento
73	Comércio varejista de artigos opticos, fotográficos e semelhantes
74	Comércio varejista de artigos para caça e pesca
75	Comércio varejista de balas, bombons e semelhantes
76	Comércio varejista de bijuterias, cosméticos, perfumes e semelhantes
77	Comércio varejista de bilhetes de loteria - agência de loteria
78	Comércio varejista de brinquedos e artigos recreativos
79	Comércio varejista de calçados com varejo de artigos para cama e semelhantes

80	Comércio varejista de calçados, artigos de vestuário e complemento, artigos de brinquedos
81	Comércio varejista de calçados, cintos e bolsas
82	Comércio varejista de calçados, com artigos esportivos e semelhantes
83	Comércio varejista de calçados, porta a porta
84	Comércio varejista de carnes - açougue com varejo de mercadorias semelhantes
85	Comércio varejista de cosméticos, perfumaria e higiene pessoal
86	Comércio varejista de cosméticos, produção de perfume e de higiene pessoal
87	Comércio varejista de doces, balas, bombons e semelhantes
88	Comércio varejista de eletrodomésticos e artigos para presentes
89	Comércio varejista de eletrodomésticos e equipamentos semelhantes
90	Comércio varejista de eletrodomésticos, materiais, equipamentos e suprimentos de informática, áudio
91	Comércio varejista de equipamentos e acessórios de telefonia
92	Comércio varejista de ferragens e ferramentas
93	Comércio varejista de hortifrutigranjeiros
94	Comércio varejista de instrumentos musicais e semelhantes
95	Comércio varejista de máquina e aparelho doméstico, manutenção e instalação de máquinas e aparelhos
96	Comércio varejista de máquinas, equipamentos e materiais de informática
97	Comércio varejista de materiais para comunicação
98	Comércio varejista de materiais elétricos e prestação de serviços de instalações elétricas
99	Comércio varejista de materiais para construção
100	Comércio varejista de mercadoria em geral com predominância agrícola
101	Comércio varejista de peças e acessórios para equipamentos eletrodomésticos
102	Comércio varejista de peças novas e usadas em geral, serviços de mão de obra
103	Comércio varejista de peixes frios, hortifrutigranjeiros
104	Comércio varejista de perfumes e cosméticos em geral
105	Comércio varejista de plantas, flores e gramas, e paisagismo
106	Comércio varejista de plantas, flores naturais e artificiais
107	Comércio varejista de pneumáticos e câmaras de ar, com prestação de serviços
108	Comércio varejista de presente de decoração e semelhantes
109	Comércio varejista de presentes, cosméticos, perfumaria e semelhantes
110	Comércio varejista de produtos alimentícios
111	Comércio varejista de produtos alimentícios naturais e semelhantes
112	Comércio varejista de produtos alimentícios, roupas e acessórios
113	Comércio varejista de produtos da agropecuária e de animais de estimação
114	Comércio varejista de produtos naturais e dietéticos
115	Comércio varejista de produtos religiosos, bíblias, CDs e DVDs
116	Comércio varejista de produtos saneantes domissanitários
117	Comércio varejista de sorvetes
118	Comércio varejista de suvenires, bijuterias e artesanatos
119	Comércio varejista de suvenires, bijuterias e artesanatos
120	Comércio varejista de tecidos e artigos de cama, mesa e banho

121	Comércio varejista de tecidos, artigos de armarinho, artigos de vestuário e complementos
122	Comércio varejista de tecidos, artigos de armarinho, vestuário e calçados
123	Comércio varejista de vidros, espelhos vidrais e molduras
124	Comércio varejista equipamentos e suprimentos de informática
125	Comércio varejista especializado de equipamentos de telefonia
126	Comércio varejista especializado em equipamento de telefonia e comunicação
127	Comércio varejista materiais elétricos para autos, baterias e serviços elétricos em autos
128	Comércio varejista papelaria, brinquedos, artigos recreativos e suvenires
129	Comércio varejista peças e acessórios para aparelhos eletrônicos
130	Comércio varejista tintas, texturas, produtos piscina e material de limpeza
131	Comércio varejista e peças e acessórios e pneus para veículos
132	Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e higiene pessoal
133	Comércio varejista de equipamentos de informática e suprimentos e de livros
134	Comércio varejista de mangueiras hidráulicas, conexões, flexíveis e correlatos
135	Confeitaria
136	Farmácia
137	Joalheria
138	Livraria
139	Loja de relógios
140	Loja de roupas
141	Loja de tecidos
142	Mercearia
143	Mercearia e armazéns varejista
144	Mercearia e atividade secundária bar
145	Minimercado
146	Óticas
147	Padaria
148	Padaria e confeitaria
149	Padaria e mercearia
150	Papelaria
151	Papelaria com varejo de artigos e equipamentos de informática
152	Papelaria, foto, brinquedos e artigos diversos
153	Peças para veículos
154	Peixaria
155	Perfumaria
156	Personaltrainer
157	Quitanda
158	Relojoaria
159	Sapataria
160	Sorveteria
161	Venda ambulante de água de coco, sucos e refrigerantes com veículo
162	Venda ambulante de balões de gás com carrinho

163	Venda ambulante de bichinhos infláveis com carrinho
164	Venda ambulante de churrasco e refrigerante em lata com veículo
165	Venda ambulante de churros, salgados, churrasco, pastéis, etc. com veículo
166	Venda ambulante de espetinhos, lanches e refrigerantes com veículo
167	Venda ambulante de frutas e verduras com veículo
168	Venda ambulante de lanches e refrigerantes em lata com veículo
169	Venda ambulante de lanches, doces e refrigerantes em lata com veículo
170	Venda ambulante de pipoca e refrigerantes em lata com carrinho
171	Venda ambulante de pizzas com carrinho
172	Venda ambulante de produtos alimentícios diversos com carrinho ou veículo
173	Venda ambulante de produtos de limpeza com veículo
174	Venda ambulante de queijo com veículo
175	Venda ambulante de raspadinha com carrinho
176	Venda ambulante de refrigerantes e água com carrinho
177	Venda ambulante de tapiocas, pasteis e refrigerantes em lata com carrinho
178	Venda de caldo de cana com veículo
179	Venda de peixes com veículo
180	Vidraçaria

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

C-2 Comercial médio – Risco Ambiental leve.

C-2 Corresponde a uma ou mais unidades por lote, dispostas horizontal ou verticalmente, cujas atividades causam danos, ruídos ou odores de média intensidade à unidade residencial ou no entorno. No caso de único pavimento, a cada unidade C deverá corresponder frente mínima de 4,00 (quatro) m, exceto quando tratar-se de “galerias comerciais/serviços”, caso em que as especificações serão determinadas pelo órgão competente.

item	C-2
1	Centro comercial
2	Cervejaria
3	Choperia
4	Churrascaria
5	Comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos
6	Comércio atacadista alimentos para animais, produtos agropecuário, veterinário
7	Comércio atacadista de artigos de uso pessoal e doméstico
8	Comércio atacadista de máquinas, aparelhos para uso agropecuário, comercial, de escritório, industrial, técnico e profissional
9	Comércio atacadista de matérias primas agrícolas, animais vivos, produtos alimentícios par animais
10	Comércio atacadista em geral
11	Comércio de animais vivos
12	Comércio de balanças e equipamentos eletrônicos

13	Comércio de conveniência
14	Comércio de departamentos
15	Comércio de eletrodomésticos
16	Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso agropecuário
17	Comércio de materiais de limpeza
18	Comércio de materiais de segurança
19	Comércio de materiais elétricos
20	Comércio de materiais elétricos e eletrônicos
21	Comércio de móveis
22	Comércio de móveis e eletrodomésticos, calçados e confecções
23	Comércio de móveis novos e objetos usados
24	Comércio de móveis, eletrodomésticos, som e semelhantes
25	Comércio de peças e acessórios para autos
26	Comércio de peças e acessórios para motocicletas e motonetas
27	Comércio de peças para autos e atividade secundária de oficina mecânica
28	Comércio de rações
29	Comércio de veículos usados e estadia
30	Comércio e serviço de peças e acessórios para veículos
31	Comércio varejista de animais vivos e de artigos; alimentos para animais
32	Comércio varejista de animais vivos, artigos e alimentos para animais
33	Comércio varejista de aparelhos e equipamentos elétricos
34	Comércio varejista de artigos de móveis usados
35	Comércio varejista de artigos para animais, ração e animais vivos
36	Comércio varejista de artigos usados
37	Comércio varejista de bebidas
38	Comércio varejista de bebidas e locação de mesas e cadeiras
39	Comércio varejista de bebidas em geral
40	Comércio varejista de bicicletas, triciclos e suas peças e acessórios
41	Comércio varejista de carvão vegetal
42	Comércio varejista de forro de PVC, comércio de telas, arame e semelhantes
43	Comércio varejista de lubrificantes, filtros, pneus e semelhantes
44	Comércio varejista de madeira e artefatos, reparação de produtos semelhantes
45	Comércio varejista de materiais para pintura
46	Comércio varejista de material elétrico; atividade secundária: instalações elétricas, construções
47	Comércio varejista de medicamentos veterinários, com varejo de animais
48	Comércio varejista de mercadorias em geral
49	Comércio varejista de móveis
50	Comércio varejista de móveis, utensílios domésticos e semelhantes
51	Comércio varejista de móveis, venda direta
52	Comércio varejista de peças e acessórios novos para veículos automotores, serviços de mão de obra
53	Comércio varejista de peças e acessórios para autos em geral
54	Comércio varejista de peças e acessórios para máquinas em geral
55	Comércio varejista de peças e acessórios para reparação de veículos

56	Comércio varejista de pisos e revestimentos para construção
57	Comércio varejista de produtos farmacêuticos
58	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, sem manipulação
59	Comércio varejista de tintas e seus derivados e correlatos
60	Comércio varejista de vidros, serviços de corte, montagem e semelhantes
61	Comércio varejista de artigos de uso pessoal e domésticos como panelas, louças e semelhantes
62	Depósito de mercadorias para terceiros
63	Eletrônicos em geral similares a eletrodomésticos
64	Estacionamento de compra e venda de motos e autos
65	Loja de revenda de pneus
66	Supermercado, com área de venda entre 300 e 500 m ²

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

C-3 Comercial pesado – Risco ambiental Moderado.

C-3 Corresponde a uma ou mais unidades por lote, dispostas horizontal ou verticalmente, cuja atividade gera tráfego pesado, ruídos, carga e descarga, sendo que deverá possuir frente mínima de 5,00 (cinco) m.

item	C-3
1	Aduos
2	Centrais de abastecimento
3	Comércio atacadista de bebidas
4	Comércio atacadista de bebidas em geral, transporte rodoviário de cargas
5	Comércio atacadista de cereais
6	Comércio atacadista de frutas
7	Comércio atacadista de frutas em geral, transporte rodoviário de cargas
8	Comércio atacadista de frutas, verduras, raízes, tubérculos e semelhantes
9	Comércio atacadista de medicamentos e drogas de uso humano
10	Comércio atacadista de produtos de higiene e limpeza
11	Comércio atacadista de produtos alimentícios
12	Comércio atacadista e varejista de bolsas
13	Comércio atacadista e varejista de bolsas, malas, carteiras e semelhantes
14	Comércio de madeira
15	Comércio de material de construção
16	Comércio de produtos metalúrgicos
17	Comércio varejista de cal, areia, pedra britada, tijolos e telhas, aluguel de máquinas
18	Comércio varejista de materiais para construção em geral
19	Depósito de cereais
20	Equipamentos e veículos agrícolas
21	Hipermercado, com área de venda superior a 500 m ²
22	Veículos e equipamentos agrícolas

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

C-4 Comercial pesado- Risco Ambiental agressivo - com restrições.

C-4 Corresponde a apenas uma unidade por lote, cuja atividade gera tráfego pesado, ruídos, carga e descarga e demais efeitos incompatíveis com o Zoneamento de Uso Residencial, podendo ser autorizado mediante restrições da Prefeitura, sendo que deverá possuir frente mínima de 10,00 (dez) m.

item	C-4
1	Comércio atacadista de produtos intermediários não agropecuários, resíduos e sucatas
2	Comércio atacadista de reciclagem e sucatas
3	Comércio atacadista de resíduos e sucatas
4	Comércio atacadista de resíduos não metálicos

5	Comércio de aparas de papel
6	Comércio de derivados de combustíveis, lubrificantes para autos e semelhantes
7	Comércio de gás e oxigênio industrial
8	Comércio de implementos agrícolas
9	Comércio de inseticidas
10	Comércio de sucatas
11	Comércio varejista de água mineral e gás de cozinha
12	Depósito de gás – GLP
13	Depósito de sucatas (ferro-velho)
14	Depósitos em geral

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

3. Usos de Prestação de Serviços (PS)

PS-1 Prestação de Serviços sem nenhum risco.

PS-1 Corresponde a uma ou mais unidades por lote, dispostas horizontal ou verticalmente, cujas atividades não causam danos, ruídos ou odores à unidade residencial ou no entorno. No caso de um único pavimento, a cada unidade de PS deverá corresponder frente mínima de 2,50 (dois vírgula cinqüenta) m e área mínima de 10,00 (dez) m², exceto quando tratar-se de “galerias comerciais/serviços”, caso em que as especificações serão determinadas pelo órgão competente.

item	PS-1
1	Administração de imóveis para locação e sub locação
2	Administradora
3	Advocacia
4	Agência de emprego
5	Agência de publicidade
6	Agência de publicidade e propaganda, agenciamento
7	Agência de turismo
8	Agência de viagens
9	Agências de publicidade; sonorização veicular, panfletagem e semelhantes
10	Alfaiataria
11	Aluguel de fitas de video, DVD's e similares
12	Aluguel de máquinas e equipamentos de escritório
13	Aluguel de veículos
14	Arquitetura e urbanismo
15	Artesão em bordados, crochês, madeira, palha e pintura
16	Assessoria, desenvolvimento, implantação e monitoramento
17	Atividade de agência de viagens e organizadores de viagem
18	Atividade de monitoramento de sistemas de segurança e semelhantes
19	Atividade de produção de fotografias, exceto aérea
20	Atividade médico-hospitalar nas áreas de serviços e clínica

21	Atividades de cobranças e informações cadastrais
22	Atividades de contabilidade
23	Atividades de correio nacional
24	Atividades de pós colheita, comércio atacadista de frutas
25	Atividades de serviços relacionados com agricultura e pecuária, exceto atividades veterinárias
26	Atividades desportivas e outras relacionadas ao lazer
27	Atuação exclusiva na realização de vistorias
28	Autoescola
29	Barbearia
30	Berçário
31	Biblioteca
32	Bordadeira
33	Cabeleireiro
34	Cabeleireiros e comércio varejista de cosméticos e semelhantes
35	Cabeleireiros, manicure e pedicure; comércio varejista produtos semelhantes
36	Caixa automático bancário 24 horas
37	Cantina
38	Cartório
39	Casa de câmbio
40	Casa de salgado
41	Chaveiro
42	Chaveiro e serviços em geral
43	Cinema
44	Clínica médica
45	Colhedor de legumes
46	Colocação e instalação de calhas, atividade secundária: comércio de calhas
47	Comércio varejista de hortifrutigrangeiro; locação de carros, caminhões e carretas
48	Consultório dentário
49	Consultório médico
50	Cooperativa de crédito
51	Cooperativa de crédito mutuo
52	Cooperativa de crédito rural e dos pequenos empreendedores
53	Copiadora
54	Corretagem de seguros
55	Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis
56	Corretora de imóveis
57	Corretora de seguros
58	Costureira
59	Costureiro
60	Cultivo de mudas e viveiros florestais
61	Cursos de informática e idiomas
62	Dentista
63	Depiladora

64	Desenvolvimento de programas de computador sob encomenda
65	Despachante policial com prestação de serviços
66	Drogaria
67	Drogaria e perfumaria
68	Edição de livros, jornais e revistas
69	Eletricista
70	Eletricista e chaveiro
71	Encanador
72	Engenheiro civil
73	Engenheiro eletricista
74	Entidade sem fins lucrativos
75	Escritório de arquitetura e urbanismo
76	Escritório de cálculos e projetos (inclusive escritório de construtora)
77	Escritório de contabilidade
78	Escritório de profissionais liberais
79	Escritório de representações
80	Estacionamento particular para automóveis
81	Estética e outros serviços de cuidados
82	Estofador
83	Estúdio de tatuagem
84	Farmácia e manipulação de formulas
85	Filmagem de festas e eventos, com varejo de artigos fotográficos
86	Fisioterapeuta
87	Fisioterapia
88	Fornecimento de alimentos preparados
89	Fornecimento de serviços administrativos de apoio às empresas
90	Fotocópias
91	Fotógrafo
92	Galeria de arte
93	Imobiliária
94	Imobiliária, administradora de imóveis e intermediação financeira
95	Incorporadora
96	Instituto de beleza
97	Instrutor de arte e cultura em geral, produção musical e semelhantes
98	Jardineiro porta a porta
99	Laboratório de análises clínicas
100	Lavanderia
101	Locação de DVDs e sistemas similares
102	Manicure e pedicure porta a porta
103	Marketing direto
104	Médico
105	Motorista (transporte de cargas estritamente intermunicipal)
106	Motorista (transporte de cargas estritamente municipal)
107	Natação, musculação e ginástica

108	Obras e alvenaria, instalações elétrica e serviços hidráulicos
109	Pastelaria
110	Pedreiro
111	Pedreiro, pintor, encanador e eletricista
112	Plotagem
113	Podóloga
114	Posto de coleta de exames laboratoriais
115	Posto de coleta descentralizado de saúde
116	Preparação de textos para divulgação na internet, edição de revistas e semelhantes
117	Prestação de serviço em gestão empresarial
118	Prestação de serviços administrativos, análise de funcionamento fiscal da união e semelhantes
119	Prestação de serviços de agronomia e paisagismo
120	Prestação de serviços de apoio operacional e administrativo
121	Prestação de serviços de consignação em seguros e saúde no trabalho
122	Prestação de serviços de desenvolvimento e preparação de documentos, digitação
123	Prestação de serviços de fisioterapia
124	Prestação de serviços de mão de obra paisagística
125	Prestação de serviços em informática
126	Prestação de serviços odontológicos
127	Prestação de serviço contábil
128	Professor particular de aulas em geral
129	Propaganda e publicidade
130	Psicóloga
131	Redação de jornais
132	Reforma de estofados e artigos de tapeçaria
133	Reparação e manutenção de computadores
134	Reparação, conserto e reforma de estofados
135	Representação comercial por conta de terceiros
136	Representação comercial agrícola de fertilizantes
137	Representação comercial de produtos químicos
138	Representação comercial por conta de terceiros de papelaria e semelhantes
139	Representação comercial, com varejo de carnes bovinas, suínas e semelhantes
140	Representante comercial de mercadorias em geral
141	Representante comercial e agente do comércio de têxteis
142	Representante comercial de produtos alimentícios
143	Representantes comerciais e agentes do comércio
144	Salão de beleza
145	Salão de cabeleireiros
146	Salão de cabeleireiros Unisex
147	Sapataria consertos de sapatos
148	Sauna
149	Serviço comercial multimídia, provedor e acesso a redes, comércio e suporte na área de informática
150	Serviço de costuras

151	Serviço de divulgação jornalística, propaganda, promoção através da mídia
152	Serviço de jardinagem em geral, exceto execução de projeto
153	Serviço de pintura, aplicação de revestimento e resinas
154	Serviço de pulverização e controle de pragas agrícolas
155	Serviço e comércio de multimídia
156	Serviço notarial e registral de cartório
157	Serviços combinados de escritório e apoio administrativo
158	Serviços de agronomia e consultoria dessa atividade
159	Serviços de apoio administrativos
160	Serviços de arrumação de estoque
161	Serviços de consultoria e assessoria em projetos de meio ambiente
162	Serviços de desenho técnico, relacionado a arquitetura e engenharia
163	Serviços de despachante policial
164	Serviços de engenharia
165	Serviços de escritório de contabilidade
166	Serviços de organização de férias, congressos, exposição e semelhantes
167	Serviços de pintura de edifícios em geral
168	Serviços de poda de árvores
169	Serviços de preparação de terreno, cultivo e colheita
170	Serviços de reboque de veículos
171	Serviços de serigrafia em peças do vestuário
172	Serviços pessoais
173	Sindicato
174	Sociedade cooperativa trabalho médico - escritório administrativo
175	Tatuador
176	Taxista
177	Tinturaria
178	Treinamento em informática e manutenção de computadores
179	Vistoria de veículos automotores

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

PS-2 Prestação de Serviços médio – Risco ambiental leve.

PS-2 Corresponde a uma ou mais unidades por lote, dispostas horizontal ou verticalmente, cujas atividades causam danos, ruídos ou odores de média intensidade à unidade residencial ou no entorno. No caso de único pavimento, a cada unidade PS deverá corresponder frente mínima de 4,00 (quatro) m, exceto quando tratar-se de “galerias comerciais/serviços”, caso em que as especificações serão determinadas pelo órgão competente.

Item	PS-2
1	Academia de ginástica
2	Academia de musculação
3	Atividade de condicionamento físico - academia
4	Atividade paisagística; construção de edifícios, praças e calçadas
5	Atividade de sonorização e de iluminação

6	Atividades veterinárias; comércio varejista de artigos para animais
7	Auto elétrica
8	Bancos múltiplos com carteira comercial - agência bancária
9	Borracharia
10	Buffet/Serviços de alimentação
11	Caixa eletrônico
12	Casa lotérica
13	Centro recreativo
14	Clínica de reabilitação e fisioterapia
15	Clínica veterinária; comércio de animais vivos e semelhantes
16	Comitê político
17	Conserto de bicicletas
18	Construções e reparações residenciais, comerciais e industriais em geral
19	Curso de informática
20	Distribuidora de jornais e revistas
21	Ensino de informática
22	Ensino e instrução de idiomas
23	Estabelecimento hoteleiro com restaurante
24	Estação de rádio e televisão
25	Estacionamento de veículos pesados
26	Execução de obras de alvenaria; instalação e manutenção
27	Fliperama e/ou jogos eletrônicos
28	Hotéis, casa de festas e eventos
29	Hotel
30	Instalação de equipamentos de segurança domiciliar, comercial e industrial
31	Instalação de equipamentos de som
32	Instalação e manutenção de calhas; comércio varejista de calhas
33	Instalação e manutenção elétrica
34	Instalação e manutenção elétrica - eletricista porta a porta
35	Jardinagem
36	Lanchonete
37	Lanchonete, sorveteria e cafeteria
38	Lanchonete, casa de chá e de sucos
39	Lanchonete, casa de chá e de sucos - sorveteria
40	Lanchonete, casa de chá e de sucos - atividade secundária de Bar
41	Manutenção e reparação de equipamento de refrigeração
42	Manutenção e reparação de implementos agrícolas
43	Manutenção e reparação de máquinas e equipamentos
44	Manutenção e reparação de motocicletas e motonetas
45	Manutenção e reparação de tratores, máquinas e semelhantes
46	Manutenção e reparação de sacolas big bag e escadas
47	Máquinas e equipamentos para construção, sem operador
48	Oficina de autoelétrica
49	Pizzaria

50	Pizzaria
51	Restaurante
52	Restaurante e conveniência, e a fabricação de pratos prontos
53	Restaurante e lanchonete
54	Restaurante e pizzaria
55	Rotisseria
56	Sala de dança
57	Sala de música (instrução)
58	Salão de festa
59	Serviços de autoelétrica
60	Serviços de borracharia para veículos automotores
61	Serviços de conserto em bicicletas
62	Serviços de consertos de aparelhos em geral
63	Serviços de consertos e restauração de aparelhos eletrônicos
64	Serviços de embalagens
65	Serviços de embelezamento de animais
66	Serviços de embelezamento de animais, comércio varejista de produtos de beleza
67	Serviços de jardinagem
68	Serviços funerários, comércio de artigos funerários
69	Torre de telefonia móvel

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

PS-3 Prestação de Serviços pesado – Risco ambiental moderado.

PS-3 Corresponde a uma ou mais unidades por lote, dispostas horizontalmente, cuja atividade gera tráfego pesado, ruídos, carga e descarga, devendo possuir frente mínima de 5,00 (cinco) m.

item	PS-3
1	Bar
2	Bar atividade secundária, mercearia
3	Bar e lanchonete
4	Bar e sorveteria
5	Bar e choperia; Restaurantes e similares, lanchonete e casa de chá
6	Bares e outros estabelecimentos especializados em servir
7	Bilhar
8	Boate
9	Buffet/Serviços de alimentação com salão
10	Comércio a varejo de combustíveis
11	Construtora e respectivos equipamentos
12	Danceteria
13	Discoteca
14	Discoteca, danceteria e salão de dança; bar

15	Estabelecimentos de montagem e acabamento de peças
16	Lava - rápido
17	Lava jato
18	Lavador de veículo automotor
19	Montagem industrial e serviços de manutenção
20	Oficina elétrica em geral
21	Oficina mecânica
22	Oficina mecânica autônomo
23	Oficina mecânica de autos
24	Posto de lavagem
25	Serviço de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores
26	Serviços de consertos e restauração em veículos automotores
27	Serviços de lavagem e polimento de veículos
28	Serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores
29	Serviços de revitalização de pintura em geral
30	Serviços sociais

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

PS-4 Prestação de Serviços pesado - Risco ambiental agressivo - com restrições..

PS-4 Corresponde a apenas uma unidade por lote, cuja atividade gera tráfego pesado, ruídos, carga e descarga e demais efeitos incompatíveis com o Zoneamento de Uso Residencial, podendo ser autorizado mediante restrições da Prefeitura, devendo possuir frente mínima de 10,00 (dez) m.

Item	PS-4
1	Funilaria
2	Funilaria autônomo
3	Garagem de transporte coletivo
4	Instalação de antena de telefonia celular
5	Oficina com funilaria e pintura
6	Oficina de pintura em geral
7	Oficina de serviços de torno
8	Oficina mecânica, funilaria e pintura
9	Oficina para caminhão
10	Oficina para conversão de motores
11	Serviços de lanternagem ou funilaria e pintura de veículos
12	Serviços de solda
13	Serviços de usinagem, tornearia, serralheria e solda
14	Transportadora de passageiro e carga municipal
15	Transporte de passageiro e carga intermunicipal

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

4. Usos Industriais (I)

I-1 Indústrias Virtualmente Sem Risco Ambiental

I-1 Indústrias que não causam incômodos no entorno, as quais podemos considerar, pelo uso, como similares à atividade não industrial. Padrões a serem estabelecidos, através de legislação específica fornecida pela CETESB.

item	I-1
1	Brinquedos
2	Equipamentos de informática e manutenção
3	Farmacêutica
4	Indústria de cosméticos – apenas envase
5	Serralheria
6	Serralheria e reforma de carrocerias

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

I-2 Indústrias de Risco Ambiental Leve

I-2 Indústrias que se caracterizam por sua diversidade e que deverão atender os seguintes parâmetros: ocupação dos lotes, acesso, localização, tráfego, serviços urbanos e níveis de ruído e vibração de poluição ambiental. Padrões estes a serem estabelecidos, através de legislação específica fornecida pela CETESB.

item	I-2
1	Alimentos congelados
2	Biscoitos e bolachas
3	Caixas padrão de energia elétrica
4	Calderaria
5	Calha
6	Cola
7	Confecção de artigos do vestuário masculino, feminino e infantil
8	Confecção de roupas íntimas
9	Confecção de roupas profissionais, exceto sob medida
10	Confecção sob medida de peças do vestuário, exceto roupas
11	Embalagem plástica
12	Equipamento agrícola
13	Equipamento de proteção
14	Estruturas metálicas
15	Fábrica de móveis, prestação de serviços e reforma
16	Fabricação de artefatos de plásticos e comércio
17	Fabricação de artefatos têxteis a partir de tecidos
18	Fabricação de artigos para viagem, bolsas e semelhantes
19	Fabricação de bolsas de couro e outros acessórios

20	Fabricação de bombas para produtos químicos
21	Fabricação de brindes e produtos plásticos para outros usos
22	Fabricação de farinha de milho e fubá
23	Fabricação de gelatina e outros
24	Fabricação de malas, bolsas, valises e outros artefatos
25	Fabricação de máquinas e equipamentos
26	Fabricação de móveis com predominância de madeira
27	Fabricação de móveis planejados
28	Fabricação de pães, bolos e equivalentes industriais
29	Fabricação de peças e acessórios para veículos automotores
30	Fabricação de peças para bicicletas
31	Fabricação de perfis de alumínio para irrigação por aspersão
32	Fabricação de produtos de padaria e confeitaria
33	Fabricação de produtos do laticínio
34	Fabricação de produtos minerais não metálicos
35	Fabricação de toldos, letreiros e luminosos; Reparador
36	Fabricação e assistência técnica de máquinas e equipamentos para saneamento
37	Fabricação e preparação de salgados para aperitivos
38	Fabricação e reparação de móveis e artefatos diversos
39	Fechadura, chaves, fechos e dobradiças
40	Filmes poliéster
41	Fios têxteis
42	Folhas de alumínio
43	Folhas de celofane
44	Fornos à lenha
45	Gráfica
46	Impressão catálogos, cartazes, folhetos, encartes e outros
47	Indústria de transformação - frigorífico, matadouro e abate de aves
48	Industria e comércio de serralha
49	Industria e comércio; instalações e montagens de estruturas metálicas
50	Laminação de metais
51	Marcenaria
52	Marcenaria e carpintaria
53	Marmoraria
54	Moagem, fabricação de produtos amiláceos e de rações balanceadas para animais
55	Móveis de metal
56	Náilon
57	Panelas
58	Polimento de peças
59	Polimentos em peças fundidas
60	Polipropileno
61	PVC
62	Ração

63	Serigrafia
64	Sorvete
65	Utensílios de alumínio
66	Válvulas industriais

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

I-3 Indústrias de Risco Ambiental Moderado

I-3 Indústrias que se caracterizam por sua diversidade e que deverão atender os seguintes parâmetros: ocupação dos lotes, acesso, localização, tráfego, serviços urbanos e níveis de ruído e vibração de poluição ambiental e não enquadram nem como I-2 nem como I-1. Apresentar EIV. Padrões estes a serem estabelecidos, através de legislação específica fornecida pela CETESB.

item	I-3
1	Alimentícia (abaixo de 300 funcionários)
2	Balas e doces
3	Compostagem e fabricação de adubos
4	Concreto usinado
5	Fabricação de cabines e carrocerias para caminhão
6	Fabricação de peças e equipamentos para indústrias
7	Fabricação de peças, equipamentos e estruturas metálicas
8	Fabricação e comércio de recuperação de válvulas industriais
9	Fundições
10	Indústria de cosméticos
11	Metalúrgica
12	Peças industriais
13	Produtos químicos
14	Reciclagem de materiais plásticos
15	Reciclagem de resíduos industriais
16	Reciclagem plástica
17	Recuperação de materiais plásticos
18	Tecelagem
19	Tratamento térmico em aço, têmpera, cementação

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

I-4 Indústrias de Risco Ambiental Agressivo, mas controlado.

I-4 Indústrias especiais só poderão instalar-se em Distritos ou Núcleos Industriais e não se enquadram nem como I-3, I-2 nem como I-1. Apresentar EIV. Padrões a serem estabelecidos, através de legislação específica fornecida pela CETESB.

item	I-4
------	-----

1	Açúcar e Alcool
2	Alimentícia (acima de 300 funcionários)
3	Cerâmica
4	Fábrica amidos, féculas vegetais e óleos de milho
5	Farinha de mandioca
6	Laticínios em geral
7	Química com coloríficos
8	Sucos em geral

Atividade similar será analisada pelo órgão municipal competente.

5. Usos Mistos (M)

M – Quando em uma edificação se desenvolvem atividades relativas a dois (2) ou mais usos distintos.

6. Usos da Administração e Serviços Públicos (ASP)

ASP – Administração municipal, estadual, federal, órgãos e empresas públicas e autarquias, enquadrados dentro do quadro de Zoneamento de Uso do Solo.

7. Usos de Saúde (S)

S – Qualquer tipo de atividade relacionada à Saúde será sempre permissível.

8. Usos Religiosos, Educacionais e Esportivos (REE)

REE – Corresponde a usos relativos às atividades religiosas, educacionais e esportivas.

9. Usos para Vilas (V)

V – Conjuntos de 3 (três) até a 30 (trinta) ~~99 (noventa e nove)~~ residências, conforme legislação específica.

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO IX - Quadro do Zoneamento de Uso

ZONA	USO	CONDIÇÕES ESPECÍFICAS
ZEPE ZMC	R-1	
	R-3*	
	R-4**	Não permitido para imóveis com frente para as Praças Cônego Francisco de Campos Machado e Toledo Barros; e entorno da Estação Ferroviária.
	R-5**	Não permitido para imóveis com frente para as Praças Cônego Francisco de Campos Machado e Toledo Barros; e entorno da Estação Ferroviária.
	C-1	
	C-2*	
	C-3**	
	PS-1	
	PS-2*	
	PS-3**	Exceto boates, danceterias e discotecas.
	ASP*	
	M*	
	REE*	
	S*	
	V**	NÃO PERMITIDO
		Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial
ZMC1	R-1	
	R-3	
	R-4*	
	R-5**	
	R-6**	
	C-1	
	C-2*	
	C-3**	
	PS-1	
	PS-2*	
	PS-3**	Exceto boates, danceterias e discotecas.
	PS-4**	Somente Depósito de materiais de construção e Posto de combustíveis.
	S*	
	ASP*	
	I-1*	

	I-2**	
	M*	
	REE*	
	V**	NÃO PERMITIDO
		Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial
ZMC2	R-1	
	R-3	
	R-4*	
	R-5**	
	R-6**	
	C-1	
	C-2	
	C-3*	
	C-4**	Exceto Depósito de sucatas (ferro velho).
	PS-1	
	PS-2	
	PS-3*	Exceto boates, danceterias e discotecas.
	PS-4**	Exceto Garagem de transporte coletivo e Transportadora de passageiros e carga.
	S*	
	ASP*	
	I-1	
	I-2*	
	M*	
	REE*	
	V*	NÃO PERMITIDO
		Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial
ZMG	R-1	
	R-2	
	R-3	
	R-4*	
	R-5*	
	R-6*	
	R-7*	
	C-1	
	C-2	
	C-3*	
	C-4**	
	PS-1	

		PS-2*	
		PS-3*	Boates, danceterias e discotecas, somente permissível especial junto às margens da Rodovia Wilson Finardi (SP-191).
		PS-4**	
		S *	
		ASP*	
		I-1	
		I-2*	
		M*	
		REE*	
		V*	
			Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial
ZMT ZMT		R-1	
		R-3*	
		C-1*	
		C-2**	
		PS-1*	
		PS-2**	
		S*	
		ASP*	
		I*	Inclusive EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança.
		I-2**	Inclusive EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança.
		M*	
		ZER*	
		V	NÃO PERMITIDO
			Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial
ZPR		R-1	
		R-3	
		R-4*	
		R-5**	
		R-6**	
		C-1	
		C-2*	
		C-3**	
		PS-1	
		PS-2*	
		PS-3**	Exceto boates, danceterias e discotecas.
		ASP*	
		M*	
		REE*	

	S*	
	V*	
		Obs.: (*) Uso permissível e (**) Uso permissível especial
ZER1	R-1	Recuo obrigatório mínimo de 4,00 m, excetuando-se os lotes irregulares, os quais obedecerão à média de no mínimo 4,00 m. Terminantemente proibida somente a construção de “edícula”.
	PS-1*	Somente escritórios de profissionais liberais.
	ASP*	
	M*	
	REE*	
ZER1	V	NÃO PERMITIDO
		Obs.: (*) Uso permissível
ZER2	R-1	Apenas edificação isolada nos termos do Anexo XI – Quadro "A" – Parâmetros Urbanísticos
	EDÍCULAS	1. Conceito: Considera-se edícula um ou mais compartimentos cobertos, destinados à moradia de empregados, à atividade de lazer e/ou à execução de serviços domésticos (garagem não incluída). 1.1. Edícula Incorporada: - Quando sua cobertura e a da edificação principal tiverem continuidade física. 1.2. Edícula Desincorporada: - Quando sua cobertura e a da edificação principal tiverem descontinuidade física. 2. Área Máxima de Construção: Igual a 15% da área do lote.
	PS-1*	Somente escritórios de profissionais liberais.
	ASP*	Apenas na parte aberta.
	REE*	Apenas na parte aberta.
	S*	Apenas na parte aberta.
		Obs.: (*) Uso permissível
	C-2	
	C-3	
	C-4	
	PS-2	
	PS-3	Uso permissível especial: bares, boates, danceterias e discotecas.
	PS-4	
	S*	
	ASP*	
	I-1	

ZIND	I-2	
	I-3	
	I-4*	
	M*	Quando se tratar de casa de caseiro ou vigia, com até 100,00 (cem) m² de área de construção – excluído abrigo para autos, em conjunto ou após a construção industrial, comercial ou prestação de serviço.
	REE*	
	V	NÃO PERMITIDO
		Obs.: (*) Uso permissível
ZEIS	R-1	
	R-2	
	R-4*	
	R-5	Proibido
	R-6	Proibido
	R-7	
	M*	
		Obs.: (*) Uso permissível
ZINST		Zona Institucional - áreas destinadas a equipamentos comunitários de Educação, Cultura, Saúde, Lazer, Esporte, Segurança, Cemitério etc, com usos compatíveis à atividade principal.
ZEIA	R-1	
	C-1**	
	PS-1**	
	I-1**	
	ASP**	
	M**	
	REE**	
	S**	
	ZEIS	Não permitido Conjunto Habitacionais de Interesse Social
	V	NÃO PERMITIDO
		Nota 1: recuo de 5,00 m.
		Nota 2: respeitar a faixa de APP – Área de Preservação Permanente do Rio Mogi Guaçu e Ribeirão do Ferraz.
		Obs.: (**) Uso permissível especial
	R-1	
	R-3*	
	R-4**	
	C-1*	
	C-2**	

ZEIT	PS-1*	
	PS-2**	
	I-1**	
	ASP**	
	M**	
	REE**	
	S**	
	ZEIS	Não permitido Conjunto Habitacionais de Interesse Social
	V	NÃO PERMITIDO
		Nota: recuo conforme Anexo IV do Plano Diretor.
		Obs.: (**) Usos permissível e permissível especial

Notas:

1) com relação ao mapa do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e seu **ANEXO IX** - Quadro do Zoneamento de Uso e sua Lei Complementar, quando do conflito, permanece sempre as restrições de maior rigor.

2) A autorização do uso **R-3** não indica o direito de desdobro.

“DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CONCHAL, SP – E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

ANEXO X

QUADROS DE OCUPAÇÃO “A”, “B”, “C” e “D”

QUADRO “A”

Quadro "A" – Parâmetros Urbanísticos - Zona ZER2							
Uso	Lote Mínimo		Edificação				
	(1)		Taxa de	Coeficiente de	Recuos Mínimos (m)		
	Área	Frente	Ocupação	Aproveitamento	Frente	Fundos	Lateral
	(m²)	(m)	x Área do Lote	x Área do Lote	(2) e (5)		(5)
R-1	300,00	12,00	0,7	1,4	(3) 4,00	(4)	1,5
(1) Para lotes com área igual ou maior que 500,00 (quinhentos) m², frente mínima de 15,00 (quinze) m.							
(2) 50% (cinquenta por cento) da área frontal deverão ser mantidos permeáveis.							
(3) Recuo de 2,00 (dois) m para praça de retorno (cool de sac).							
(4) Na hipótese de pavimento superior, a projeção do mesmo obedecerá recuo de fundo de 3,50 (três vírgula cinquenta) m.							
(5) Recuo nas duas divisas laterais, admitido o abrigo em uma das divisas							

QUADRO “B”

Quadro "B" - Parâmetros Urbanísticos para Projetos de Edificações – Uso “R”						
Nº de Pavimentos (1) e (2)	Área Mínima do Lote (m²)	Recuo Frontal Mínimo (m) (9)	Recuo de Fundo (m) (2) e (4)	Recuo Lateral (m) (4) e (5)	Taxa de Ocupação Máxima (% da área do lote) (6), (7) e (8)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo (nº de vezes a área do lote) (6)
1 e 2	125,00 (10)	2,00 (3)	Livre	Livre	80	1,6
3 e 4	520,00	5,00	2,00	2,00	60	2,4
5, 6 e 7	700,00	6,50	2,00	2,00	60	4,2
8, 9 e 10	800,00	7,00	3,00	3,00	50	5,0
11 e 12	1.000,00	9,50	3,00	4,00	45	5,4
(1) Térreo é considerado pavimento.						
(2) Excluídos pavimentos destinados a estacionamentos de veículos, bem como anexos sem fins residenciais.						
(3) Exceto quando se tratar de abrigo para veículos – normas próprias.						
(4) Recuos mínimos exigidos.						
(5) Recuo obrigatório dos dois lados.						
(6) Subsolo e pavimentos para estacionamentos não são considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo.						
(7) No caso de construção para portaria, guarita, depósito, barrilete, caixas d’água, piscina ou similar, estes não serão considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação.						
(8) Quando existirem construção de uso “M” num mesmo lote, sendo no pavimento térreo, uso comercial ou prestação de serviço, compatíveis com o zoneamento de uso e ocupação do solo, a taxa de ocupação do solo poderá ser de até 100% no térreo com iluminação e ventilação artificiais e no pavimento superior de até 80%.						
(9) Quando a profundidade do lote não estiver em esquadro com o alinhamento predial, o recuo será médio.						
(10) Para lotes até 150 m² e construções até 2 pavimentos, fica autorizado ocupação maior que 80% e até os limites do Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978, desde que atendidos os parâmetros de iluminação e ventilação natural.						

QUADROS “C”

Quadro "C" – Parâmetros Urbanísticos para Projetos de Edificações - Usos “C” e “PS”						
Nº de Pavimentos (1) e (2)	Área Mínima do Lote (m²)	Recuo Frontal Mínimo (9)	Recuo de Fundo (m) (2) e (4)	Recuo Lateral (m) (4) e (5)	Taxa de Ocupação Máxima (% da área do lote) (6), (7) e (8)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo (6) (nº de vezes a área do lote)
1 e 2	125,00	2,00 (3)	Livre	Livre	95 (*)	2,0
3 e 4	520,00	5,00 (11)	2,00 (11)	2,00 (11)	60	2,4
5, 6 e 7	700,00	6,00	2,00	2,00	60	4,2
8, 9 e 10	800,00	7,00	3,00	3,00	50	5,0
11 e 12	1.000,00	9,50	3,00	4,00	45	5,4
(1) Térreo é considerado pavimento.						
(2) Excluídos pavimentos destinados a estacionamentos de veículos, bem como anexos sem fins comerciais e de prestação de serviços.						
(3) Exceto quando se tratar de abrigo para veículos – normas próprias.						
(4) Recuos mínimos exigidos.						
(5) Recuo obrigatório dos dois lados.						
(6) Subsolo e pavimentos para estacionamentos não são considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo.						
(7) No caso de construção para portaria, guarita, depósito, barrilete, caixas d’água, piscina ou similar, estes não serão considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação.						
(8) Quando existirem construção de uso comercial ou prestação de serviço, compatíveis com o zoneamento de uso e ocupação do solo, a taxa de ocupação do solo, na Zona Mista Central, poderá – a critério da Prefeitura (*) ser de até 95% através de projeto aprovado pela Prefeitura, com parecer favorável do GTA e anuência do Chefe do Executivo.						
(9) Quando a profundidade do lote não estiver em esquadro com o alinhamento predial, o recuo será médio.						
(10) No caso de ocupação de 80% a 95%, fica a construção obrigada a possuir sistema de reuso de água pluvial, com projeto aprovado pela Prefeitura.						
(11) O térreo e o primeiro pavimento poderão ter seguir os recuos de edificações de até dois pavimentos. (AC)						

QUADROS "D"

Quadro "D" - Parâmetros Urbanísticos para Projetos de Edificações - Uso "R" - Para as ZEIS							
Uso	Nº de Pavimentos 1 e 2	Área Mínima do Lote (m²) (3)	Frente Mínima (m)	Recuo Frontal Mínimo (m) (7)	Recuo Lateral em um dos Lados (m) (5)	Taxa de Ocupação Máxima (% da área do lote) (6)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo (6) (nº de vezes a área do lote)
R-1	1 e 2	160,00	8,00	Livre (4)	Livre	80	1,4
R-4	3 e 4	520,00	16,00	5,00	2,00	70	2,8
(1) Térreo é considerado pavimento.							
(2) Excluídos pavimentos destinados a estacionamentos de veículos.							
(3) Para lote urbanizado executado pela Prefeitura, área mínima de 160,00 m².							
(3) Para lote executado por particular, com contrapartida em lei própria, área mínima de 160,00 m².							
(4) Exceto quando a via exigir.							
(5) Recuo mínimo exigido. Quando houver abertura para iluminação e ventilação, o parâmetro será o Código Sanitário - Decreto Estadual 12.342/1978 ou legislação municipal pertinente.							
(6) Subsolo e pavimentos para estacionamentos não são considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo.							
(7) Quando a profundidade do lote não estiver em esquadro com o alinhamento predial, o recuo será médio.							

ANEXO XI – QUADRO 11
PARÂMETROS DE INCOMODIDADE E MEDIDAS MITIGADORAS

Prefeitura do Município de Conchal, em 20 de julho de 2016.

VALDECI APARECIDO LOURENÇO
Prefeito Municipal

BENEDITO APARECIDO BORDINI
Diretor de Planejamento

PAULO AFONSO DE LAURENTIS
Diretor Jurídico

Registrada e publicada por afixação em igual data e em quadro próprio.

ANDRÉ CALEFFI
Chefe da Divisão de Registro e Controle Interno