

MINUTA DE LEI
Código de Urbanismo do Município de Bragança Paulista

Maio 2024

Sumário

<u>TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES</u>	<u>3</u>
<u>TÍTULO II – DO ZONEAMENTO</u>	<u>3</u>
Capítulo I – Disposições gerais do zoneamento	3
Capítulo II - Das Zonas Urbanas	4
Capítulo III – Do Zoneamento Especial	6
<u>TÍTULO III – DOS USOS PERMITIDOS</u>	<u>7</u>
Capítulo I – Da disciplina geral dos usos	7
Capítulo II – Dos usos residenciais	8
Capítulo III – Dos usos não residenciais	9
Capítulo IV – Dos Polos Geradores de Tráfego	10
<u>TÍTULO IV – DA OCUPAÇÃO DO SOLO</u>	<u>11</u>
<u>TÍTULO V – DO PARCELAMENTO DO SOLO, CONDOMÍNIOS, UNIFICAÇÃO E DESDOBROS</u>	<u>14</u>
Capítulo I – Das disposições gerais do parcelamento do solo e dos condomínios	14
Capítulo II – Das exigências para a unificação, o desdobro e o desmembramento	16
Capítulo III – Das exigências para loteamentos e condomínios	17
<u>TÍTULO VI - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PARA FINS URBANOS</u>	<u>19</u>
<u>TÍTULO VII – DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO</u>	<u>23</u>
<u>TÍTULO VIII – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES</u>	<u>26</u>
<u>TÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS</u>	<u>27</u>

Minuta do Projeto de Lei de Código de Urbanismo de Bragança Paulista (Maio / 2024)

LEI COMPLEMENTAR Nº _____de ____de ____de 2024.

Aprova o CÓDIGO DE URBANISMO DE BRAGANÇA PAULISTA, dispõe sobre o zoneamento, o parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano e dá outras providências.

O Senhor Amauri Sodré Da Silva, Prefeito do Município de Bragança Paulista, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. O uso, a ocupação e o parcelamento do solo no Município de Bragança Paulista ficam disciplinados nesta Lei Complementar, na Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020 (Plano Diretor do município) e na legislação correlata.

Parágrafo único. Aplicam-se a esta Lei os conceitos definidos no artigo 11 da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

Art. 2º. A presente Lei obedece aos princípios orientadores, objetivos gerais e diretrizes gerais e específicas para o desenvolvimento do Município de Bragança Paulista definidas na Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

TÍTULO II – DO ZONEAMENTO

Capítulo I – Disposições gerais do zoneamento

Art. 3º. As zonas urbanas correspondem a porções da Macrozona Urbana do Município, sobre as quais se aplicam os índices urbanísticos e usos permitidos nesta Lei e na Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

Parágrafo único. Os perímetros das zonas urbanas estão delimitados no **Anexo 1 – Mapa de Zoneamento**.

Art. 4º. Zonas Especiais são porções do território com características e destinações específicas, que requerem normas próprias de uso e ocupação do solo, as quais serão definidas por lei e, enquanto não regulamentadas, terão seus parâmetros definidos pelo zoneamento urbano.

Parágrafo 1º. Os perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e Zonas Especiais de Regularização Fundiária Urbana (ZERFU) estão delimitados no **Anexo 2 – Mapa das ZEIS e ZERFU**.

Parágrafo 2º. Os perímetros das Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM) estão delimitados no **Anexo 3 – Mapa das ZEPAM**.

Parágrafo 3º. Os perímetros das Zonas Especiais de Proteção Cultural (ZEPECs) encontram-se definidos pelo Anexo I, Mapa 5, da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

Art. 5º. Os perímetros das zonas urbanas definem a abrangência exclusiva de índices urbanísticos e usos permitidos definidos de acordo com esta Lei.

Parágrafo 1º. Em caso de sobreposição do zoneamento urbano ou da Macrozona Rural por zona especial, prevalecem os índices urbanísticos e usos permitidos da zona especial, quando estas forem regulamentadas, em caso de disposições conflitantes.

Parágrafo 2º. As áreas verdes públicas seguirão as disposições da legislação ambiental aplicável.

Parágrafo 3º. As áreas públicas respeitarão o gabarito de altura máxima e recuos definidos para a zona urbana onde estiverem situados, admitindo-se a flexibilização dos demais parâmetros de ocupação definidos nesta Lei.

Capítulo II - Das Zonas Urbanas

Art. 6º. As zonas urbanas do Município caracterizam-se pelos usos e formas de ocupação existentes ou almejados:

I – Zonas Mista 1 – ZM1, caracterizadas pelo maior adensamento da área urbana, sem verticalização, destinadas ao uso predominantemente residencial e usos não residenciais compatíveis;

II – Zonas Mista 2 – ZM2, caracterizadas pelo alto adensamento da área urbana, sem verticalização, destinadas ao uso predominantemente residencial e usos não residenciais compatíveis;

III – Zonas Mista 3 – ZM3, caracterizadas pelo alto adensamento da ocupação urbana, com verticalização, destinadas a usos residenciais e não residenciais diversificados;

IV – Zonas Mista 4 – ZM4, caracterizadas pelo médio adensamento da ocupação, sem verticalização, destinadas a usos residenciais e não residenciais diversificados;

V- Zonas Mista 5 – ZM5, caracterizadas pelo baixíssimo adensamento da ocupação, sem verticalização, destinadas a usos diversificados;

VI – Zonas Mista 6 – ZM6, caracterizadas pelo médio adensamento da ocupação, com possibilidade de verticalização controlada, destinada a usos diversificados;

VII – Zonas Mista 7 – ZM7, caracterizadas pelo alto adensamento da ocupação, com possibilidade de verticalização, destinadas a usos residenciais e não residenciais diversificados;

VIII – Zonas Mista 8 – ZM8, caracterizadas pelo alto adensamento da ocupação, com a maior possibilidade de verticalização, destinadas a usos residenciais e não residenciais diversificados;

IX – Zonas Predominantemente Residencial 1 – ZPR1, caracterizadas pela maior densidade

populacional permitida em unidades residenciais horizontais, sejam unifamiliares ou multifamiliares, destinadas ao uso residencial, admitindo-se a presença de usos não residenciais que lhe sejam inteiramente compatíveis;

X – Zonas Predominantemente Residencial 2 – ZPR2, caracterizadas por alta densidade populacional permitida em unidades residenciais horizontais unifamiliares e multifamiliares, com possibilidade de verticalização de baixa altura, destinadas eminentemente ao uso residencial, admitindo-se a presença de usos não residenciais que lhe sejam inteiramente compatíveis;

XI – Zonas Predominantemente Residencial 3 – ZPR3, caracterizadas por média densidade da ocupação permitida em unidades residenciais horizontais unifamiliares e multifamiliares, destinadas ao uso residencial, admitindo-se a presença de usos não residenciais inteiramente compatíveis;

XII – Zonas Predominantemente Residencial 4 – ZPR4, caracterizadas pela média densidade da ocupação, destinadas ao uso residencial, admitindo-se a presença de usos não residenciais inteiramente compatíveis;

XIII – Zonas Predominantemente Residencial 5 – ZPR5, caracterizadas pela menor densidade da ocupação, destinadas ao uso residencial, admitindo-se a presença de usos não residenciais inteiramente compatíveis;

XIV – Zonas de Desenvolvimento Urbano 2 – ZDU 2, caracterizadas por áreas de expansão da mancha urbana mediante o médio adensamento da ocupação, com possibilidade de verticalização, destinadas a usos residenciais e não residenciais diversificados, conforme a categoria da via;

XV – Zonas de Desenvolvimento Urbano 3 – ZDU 3, caracterizadas por áreas de expansão da mancha urbana mediante o médio adensamento da ocupação, destinadas a usos residenciais e não residenciais diversificados, conforme a categoria da via;

XVI – Zonas de Desenvolvimento Econômico 1 – ZDE 1, caracterizada como corredor destinado à implantação de usos não residenciais, inclusive aqueles de maior impacto, localizado ao longo da Rodovia Fernão Dias (BR-381);

XVII – Zonas de Desenvolvimento Econômico 2 – ZDE 2, caracterizada por corredores destinados à implantação de usos não residenciais, inclusive aqueles de maior impacto, localizados ao longo das demais rodovias estaduais;

XVIII – Zonas de Desenvolvimento Econômico 3 – ZDE 3, caracterizadas pela maior densidade e diversificação da ocupação, destinada a usos não residenciais.

XIX - Zonas do Interesse Ambiental 1 – ZIA 1, caracterizadas como áreas de interesse ambiental, com possibilidade de implementação de residências unifamiliares, exceto em unidades de conservação criadas/instituídas pelo município atividades e usos urbanos de baixo impacto e densidade, incluindo as atividades de infraestrutura urbana (infra) e construções/equipamentos de apoio às atividades esportivas, de lazer, saúde, educacionais e ambientais, bem como núcleos passíveis de REURB'S em situações já consolidadas.

XX – Zonas do Interesse Ambiental 2 – ZIA 2, caracterizadas como áreas de usos restritos, compatíveis com preservação das áreas de interesse ambiental, incluindo atividades de infraestrutura urbana (infra) e construções/equipamentos de apoio às atividades esportivas, de lazer, saúde, educacionais e ambientais.

XXI - Zonas de Contenção a Ocupação – ZCO, caracterizadas como áreas de uso residencial unifamiliar com baixa densidade populacional, não sendo permitido parcelamentos, desmembramentos e divisão condominial.

XXII - Zona de Interesse Sócio Ambiental – ZISA, caracterizadas como áreas de interesse ambiental, com possibilidade de implementação de atividades e usos urbanos de baixo impacto e densidade e baixíssimo adensamento da ocupação, sem verticalização.

XXIII– Zona de Interesse Turístico –ZIT, caracterizadas como áreas de uso estritamente não-residencial com a presença de estabelecimentos turísticos (hotéis + casa de eventos + parques temáticos + feiras de exposições + arenas + shoppings + heliponto + academias + campos esportivos de quadras + similares).

Capítulo III – Do Zoneamento Especial

Art. 7º. As zonas especiais do Município regem-se de acordo com os índices urbanísticos e usos definidos nesta Lei e com a Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020:

I – Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1) localizam-se em áreas públicas ou particulares e sobrepõem-se às zonas urbanas, permitindo a flexibilização dos índices urbanísticos e usos permitidos de acordo com o projeto de regularização fundiária aprovado para cada núcleo urbano informal consolidado e predominantemente ocupado por população de baixa renda;

II – Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2) localizam-se em áreas públicas ou particulares e sobrepõem-se à aplicação dos índices urbanísticos no Perímetro de Desenvolvimento Urbano 1 (PDU 1) e nas Zonas de Desenvolvimento Urbano 2 e 3 (ZDU2 e ZDU3), desde que articuladas à malha urbana e de que as unidades produzidas atendam exclusivamente à demanda habitacional indicada pelo Poder Público municipal;

III – Zona Especial de Proteção Cultural 1 - Região Central (ZEPEC 1) sujeita-se à disciplina das zonas urbanas definidas nesta Lei Complementar, admitindo-se a flexibilização dos índices urbanísticos mediante anuência prévia do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural (Condephac).

IV – Zona Especial de Proteção Cultural 2 - Guaripocaba: (ZEPEC 2) sujeita-se à disciplina das zonas urbanas definidas nesta Lei Complementar e da Macrozona Rural, definida pela Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020 (Plano Diretor do Município) admitindo-se a flexibilização dos índices urbanísticos mediante anuência prévia do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural (Condephac).

V - Zona Especial de Proteção Cultural 3 – Região da Serrinha (ZEPEC 3) sujeita-se à disciplina das zonas urbanas definidas nesta Lei Complementar e da Macrozona Rural, definida pela Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020 (Plano Diretor do Município) admitindo-se a flexibilização dos índices urbanísticos mediante anuência prévia do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural (Condephac).

VI – Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM), sujeita-se à disciplina das zonas urbanas definidas nesta Lei Complementar e da Macrozona Rural, naquilo que não contrariar a finalidade de preservação e à proteção do patrimônio ambiental conferidas pela Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020 (Plano Diretor do Município), subdividindo-se nas seguintes categorias, às quais se aplicam as restrições ambientais previstas em lei:

- a) ZEPAM 1 – Serras;
- b) ZEPAM 2 – Rio Jaguari;
- c) ZEPAM 3 – Orla da Represa;
- d) ZEPAM 4 – Unidades de Conservação;

VII - Zonas Especiais de Regularização Fundiária Urbana (ZERFU) caracterizam-se por áreas públicas ou privadas, caracterizadas por usos urbanos de menor densidade e localizadas na Macrozona Urbana e na Macrozona Rural, nas quais se admite a flexibilização de índices urbanísticos e usos permitidos.

Parágrafo 1º. A conclusão da regularização fundiária urbana nas ZEIS 1 e nas ZERFU preserva as disposições não conflitantes da zona urbana subjacente.

Parágrafo 2º. A delimitação de ZEIS 2 localizadas a menos de 500m de usos não residenciais preexistentes de categorias G5 sujeitam-se a Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), independentemente do número de unidades habitacionais que resultem.

Parágrafo 3º. A flexibilização de qualquer índice urbanístico ou uso definido nesta Lei Complementar será permitido nas ZEPECs 1, 2 e 3 mediante análise e anuência do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural (Condephac), levando-se em consideração as características da ocupação preexistente e as possibilidades de conciliar as disposições aplicáveis à zona urbana ou Macrozona Rural.

TÍTULO III – DOS USOS PERMITIDOS

Capítulo I – Da disciplina geral dos usos

Art. 8º. Os usos permitidos classificam-se em residenciais e não residenciais, subdividindo-se nas categorias definidas nesta Lei.

Parágrafo 1º. Os usos são permitidos no território do Município conforme sua localização, nos termos do **Anexo 4 – Usos permitidos**.

Parágrafo 2º. A instalação de usos permitidos no território do Município obedecerá às exigências previstas no **Anexo 5 – Requisitos para instalação das atividades: vagas de estacionamento, cargas, embarque/desembarque e largura da via**.

Parágrafo 3º. O Município regulamentará por meio de seu Código de Posturas as condicionantes ambientais aplicáveis a todas as categorias de usos, especialmente aquelas relacionadas à poluição sonora e atmosférica e à perturbação do sossego público.

Art. 9º. O enquadramento dos usos não residenciais nas respectivas categorias far-se-á por meio de decreto do Executivo municipal, a partir da Classificação Nacional de Atividade Econômica (CNAE), definida pelo órgão federal competente.

Parágrafo único. Na hipótese de reclassificação ou de criação de novas subclasses da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), o Município poderá enquadrá-las no grupo de atividades por decreto do executivo municipal.

Art. 10º. Qualquer pessoa poderá requerer Certidão de Localização, emitida pelo órgão responsável pelo planejamento municipal, a qual informará a região administrativa, macrozona, zona, zona especial, se houver, e endereço do imóvel, devendo ser juntado ao requerimento a

documentação necessária.

Art. 11. A Certidão de Uso do Solo será emitida por ato do órgão responsável pelo planejamento municipal, informando a região administrativa, macrozona, zona, zona especial, se houver, e o endereço do imóvel, nela constando a permissão do uso requerido, devendo ser requerida por quem é de direito, em relação à titularidade ou posse legítima do imóvel.

Parágrafo único. A Certidão de Uso do Solo não abrange eventuais restrições ambientais, cuja certificação é de competência do órgão municipal responsável pela aprovação e gestão ambiental.

Art. 12. O prazo para a emissão de Certidão de Localização ou Certidão de Uso do Solo será de 15 (quinze) dias úteis, desconsiderado o lapso temporal entre a expedição da notificação para efeito de documentação ou esclarecimento complementar e o seu atendimento.

Art. 13. Os usos urbanos não residenciais permitidos poderão estender-se para a Macrozona Rural, desde que englobem o mesmo imóvel, possuam acesso restrito pela zona urbana em que são permitidos e respeitem os índices urbanísticos mais restritivos da Macrozona Rural.

Art. 14. Quando em imóveis localizados na Macrozona Urbana possuírem mais de um zoneamento, aplica-se o zoneamento que apresentar a maior porção na área, inclusive utilizando todos os seus índices urbanísticos e de parcelamento.

Parágrafo 1º. Quando em imóveis localizados na Macrozona Urbana possuírem em porção igualitária, aplica-se o zoneamento mais restritivo, inclusive utilizando todos os seus índices urbanísticos e de parcelamento.

Parágrafo 2º. Os imóveis descritos no *caput* deste artigo admitem unificação.

Capítulo II – Dos usos residenciais

Art. 15. Os usos residenciais classificam-se em:

I- Residencial unifamiliar (R1), caracterizado por casas isoladas, implantadas em gleba ou lote;

II- Residencial multifamiliar horizontal (R2h), caracterizado por condomínios exclusivamente horizontais (com ou sem áreas comuns) implantados em gleba ou lote;

III- Residencial multifamiliar vertical (R3v), caracterizado por condomínios de edifícios de apartamentos, isoladamente ou em conjunto, ou ainda, a combinação em um mesmo condomínio das tipologias horizontais e verticais, em todos os casos implantados em gleba ou lote.

Parágrafo 1º. Nas ZDEs 1 e 2 admite-se o uso residencial unifamiliar, mas ficam vedados novos loteamentos com fins residenciais.

Parágrafo 2º. A modalidade de condomínio de lotes do artigo 254 da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020 caracteriza-se como uso residencial multifamiliar horizontal (R2h), sendo aplicada a dimensão exigida para o lote mínimo na zona ou macrozona de situação do imóvel.

Capítulo III – Dos usos não residenciais

Art. 16. Os grupos de atividades não residenciais (G) classificam-se em:

I- Grupo de Atividades Não residenciais 1 (G1), caracterizado por usos inteiramente compatíveis com o uso residencial, com reduzida circulação de pessoas;

II- Grupo de Atividades Não residenciais 2 (G2), caracterizado por usos inteiramente compatíveis com o uso residencial, com aumento reduzido da circulação de pessoas e cargas;

III- Grupo de Atividades Não residenciais 3 (G3), caracterizado por usos tolerados pelo uso residencial, com aumento da circulação de pessoas e cargas permitindo a maior diversificação de usos em áreas de apoio ao uso residencial;

IV- Grupo de Atividades Não residenciais 4 (G4), caracterizado por usos tolerados pelo uso residencial, com potencial impacto no aumento da circulação de pessoas e cargas, mas necessários ao apoio dos usos residenciais;

V- Grupo de Atividades Não residenciais 5 (G5), caracterizado por usos geradores de impacto à vida urbana e aos usos residenciais.

VI- Atividades de infraestrutura urbana (Infra), caracterizadas pelos equipamentos urbanos definidos no inciso XXV, do artigo 11, Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020, destinados à prestação de serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário e pluvial, limpeza pública, infovias, energia elétrica, telecomunicações, serviço postal, transporte, gás canalizado, segurança pública, manutenção e abertura ou deslocamento de vias já existentes ou novas e outros assemelhados necessários ao funcionamento da cidade.

VII- Grupo de Atividades Ambientalmente Sustentáveis 1 (GSust 1), caracterizados por usos urbanos e residenciais unifamiliares, exceto em unidades de conservação criadas/instituídas pelo município, com possibilidade de implantação de atividades e usos urbanos de baixo impacto e densidade, incluindo atividades de infraestrutura urbana (infra).

VIII- - Grupo de Atividades Ambientalmente Sustentáveis 2 (GSust 2), caracterizados por usos voltados à conservação florestal e a atividades científicas, incluindo atividades de infraestrutura urbana (infra).

IX - Usos rurais (Rur), caracterizados como atividades agrícolas, pastoris e extrativistas, bem como indústrias de transformação a elas relacionadas.

Parágrafo 1º. O enquadramento dos usos não residenciais obedece ao porte da edificação, nos termos do **Anexo 6 - Enquadramento de Atividades por Área Construída**.

Parágrafo 2º. Quando a abertura de empresas no Município identificar mais de uma subclasse da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), todas as atividades, principal e secundárias, deverão ser permitidas na zona ou zona especial de sua localização.

Parágrafo 3º. A instalação de pessoa jurídica formalmente constituída na forma de “unidade auxiliar” não destinada à produção poderá ser enquadrada como 'G2', submetendo-se aos limites de área construída definidos no Anexo 6.

Art. 17. Os usos não residenciais enquadrados como G1 e G2 caracterizam-se como

atividades econômicas de baixo risco definidas no âmbito do Município para os efeitos da Lei federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e ficam dispensados da necessidade de prévia emissão de Alvará de Funcionamento.

Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo não afasta as restrições de uso impostas aplicáveis conforme o zoneamento do Município (**Anexo 4 – Usos permitidos**), tampouco a manutenção das condições de aprovação da atividade.

Art. 18. As atividades enquadradas nos usos G3, G4, G5 e GSust1 e GSust2 condicionam-se à obtenção de Alvará de Funcionamento, sem prejuízo de outras exigências urbanísticas e ambientais.

Art. 19. As atividades enquadradas como G4 e G5 sujeitam-se à prévia emissão de Certidão de Diretrizes Viárias, que condicionará o Alvará de Funcionamento.

Art. 20. As atividades enquadradas como G5 são permitidas apenas nas ZDEs 1 e 2.

Art. 21. As áreas nos arredores e de influência de aeroportos, aeródromos, helipontos e similares estão sujeitas a regime específico, cujo uso e ocupação deverão ser submetidos à agência reguladora de aviação.

Parágrafo único. As áreas de influência são definidas pela agência reguladora de aviação.

Art. 22. Admitem-se usos rurais (Rur) na Macrozona Urbana, enquanto não formalmente convertido o uso dos imóveis de rural para urbano, perante o Instituto de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Capítulo IV – Dos Polos Geradores de Tráfego

Art. 23. Considera-se Polo Gerador de Tráfego (PGT) permanente ou transitório aquele que, pela concentração da oferta de bens ou serviços, gere grande fluxo de população e/ou veículos, com substancial interferência no tráfego do entorno, necessitando de grandes espaços para circulação de automóveis, estacionamento, carga e descarga, ou movimentação de embarque e desembarque de pessoas.

Parágrafo 1º. Consideram-se PGT os usos não residenciais enquadrados como G4.

Parágrafo 2º. Além do disposto no parágrafo anterior, configuram PGT as seguintes hipóteses:

- I- usos não residenciais em geral, com oferta a partir de 70 vagas de estacionamento na ZEPEC 1 ou a partir de 110 vagas de estacionamento em qualquer outro local no Município
- II- usos residenciais com oferta a partir de 300 vagas de estacionamento;
- III- mercados, comércios, estacionamentos comerciais e locais de revenda de veículos, com oferta a partir de 40 vagas de estacionamento;

IV- locais de reunião, atividades e serviços públicos de caráter especial e/ou temporários com público estimado de 300 pessoas ou mais.

Parágrafo 3º. Os incisos I e II do parágrafo anterior são calculados conforme o **Anexo 5 – Requisitos de instalação da atividade: vagas de estacionamento, cargas, embarque/desembarque e largura de via.**

Parágrafo 4º. No caso de centro de compras, admite-se o enquadramento pelo somatório das vagas requisitadas às atividades que o compõem, sendo considerado G4 o somatório que superar 100 (cem) vagas.

Art. 24. Nenhum projeto de ocupação ou modificação do uso do solo que configure hipótese de PGT poderá ser aprovado sem a prévia emissão de Certidão de Diretrizes Viárias pelo órgão municipal responsável pelo ordenamento do trânsito nas vias públicas e sem que no projeto constem as áreas para estacionamento e indicação das vias de acesso adequadas.

Art. 25. O pedido de Certidão de Diretrizes Viárias será dirigido ao órgão municipal responsável pelo ordenamento do trânsito nas vias públicas, que analisará:

- I-** as características e dimensionamento dos dispositivos de acesso de veículos e pedestres, com respectivas áreas de acomodação e acumulação;
- II-** as características e dimensionamento das áreas de embarque e desembarque de passageiros e pátio de carga e descarga;
- III-** previsão, dimensionamento e disposição de vagas de estacionamento;
- IV-** o impacto do PGT sobre a operação do sistema viário e de transportes;
- V-** as obras e serviços necessários para a minimização do impacto no sistema viário, a serem realizados pelo interessado, às suas expensas, quando for o caso
- VI-** outros elementos exigidos por meio de regulamento próprio.

TÍTULO IV – DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 26. Constituem-se índices urbanísticos adotados para ordenar a ocupação do solo:

- I-** lote mínimo;
- II-** testada mínima;
- III-** cota-parte mínima de terreno por unidade habitacional;
- IV-** coeficiente de aproveitamento básico (CA bas);
- V-** coeficiente de aproveitamento máximo (CA max);
- VI-** taxa de ocupação;
- VII -** taxa de permeabilidade mínima;
- VIII -** gabarito de altura máxima;
- IX-** recuos frontais, laterais e de fundos;

X- área máxima do condomínio.

Parágrafo 1º. Além das definições contidas no artigo 11, da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020, conceituam-se nesta Lei:

I- cota-parte mínima de terreno por unidade habitacional, definida para regulação da densidade da ocupação habitacional, definida como a razão entre a área total do terreno para cada unidade habitacional produzida;

II- coeficiente de aproveitamento básico (CA bas), definido como a razão entre a área construída e a área do terreno conforme definida pela Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020, cujo direito de construir é reconhecido gratuitamente;

III- coeficiente de aproveitamento máximo (CA max), que não poderá ser ultrapassado, devendo o potencial construtivo adicional (valor que exceder o coeficiente de aproveitamento básico) ser conferido mediante outorga onerosa do direito de construir, assim previsto pela Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020;

IV- gabarito de altura máxima, tomado a partir do nível mais alto do meio-fio das testadas do imóvel;

V- área máxima de condomínio, definida como limite máximo para o fechamento de glebas ou lotes na forma de condomínios e loteamentos com controle de acesso.

Parágrafo 2º. No caso de imóveis com aclave ou declive acentuados, em que a profundidade do lote for superior a 50 metros, contados a partir da testada, será permitido o gabarito escalonado ao longo do terreno desde que a altura máxima seja respeitada em relação aos lotes vizinhos nas divisas.

Art. 27. A ocupação do solo observará os índices urbanísticos de acordo com a zona urbana ou com a Macrozona Rural de situação do imóvel, nos termos do **Anexo 7 – Índices urbanísticos de ocupação e parcelamento do solo.**

Art. 28. Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento básico e máximo, considera-se a área construída, assim definida no inciso IV, do artigo 11, da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto neste artigo os pavimentos exclusivamente utilizados como estacionamento independente de sua quota de implantação, porém os pavimentos aflorados e semienterrados devem respeitar as regras de recuo dos respectivos zoneamentos.

Art. 29. Admite-se a utilização de recuo frontal exclusivamente para o estacionamento de veículos no nível da testada, em área coberta, acessado ou não diretamente pelo sistema viário.

Parágrafo 1º. Para efeito de estacionamento de caráter coletivo, para visitantes e carga/descarga, deverão ser sinalizadas como de uso coletivo, sem controle ou restrição de acesso, admite-se estacionamento em recuo em até 100% da testada, desde que não localizadas em Via Arterial e não ocupe nenhuma parte da calçada.

Parágrafo 2º. Para efeito de estacionamento de caráter privativo, admite-se estacionamento em recuo em até 50% da testada do imóvel, desde que não localizado em Via Arterial e não ocupe nenhuma parte da calçada

Art. 30. Deverá ser observado o recuo lateral mínimo de 1,5m (um metro e meio) a partir de qualquer abertura da edificação para a divisa entre os lotes.

Art. 31. Os recuos laterais e de fundo serão majorados, conforme a altura da edificação contada a partir do perfil do terreno, aplicando-se a fórmula definida no **Anexo 7 – Índices urbanísticos de ocupação e parcelamento do solo**

Parágrafo único. Os casos enquadrados neste artigo deverão em qualquer hipótese observar o recuo lateral e de fundos mínimos de 1,5m (um metro e meio).

Art. 32. As garagens localizadas no subsolo ficam dispensadas do atendimento aos recuos laterais e de fundos mínimos definidos no **Anexo 7 – Índices urbanísticos de ocupação e parcelamento do solo**.

Art. 33. O gabarito de altura obedecerá em qualquer hipótese ao pé-direito mínimo estabelecido pelo Código de Obras e Edificações.

Art. 34. Qualquer imóvel no Município, independentemente da Macrozona, o proprietário deverá permitir a passagem de canalização de esgoto e de águas pluviais provenientes do imóvel ascendente sob a sua área de terreno.

Art. 35. No caso de lotes em que incida ZIA combinada a outra zona urbana, o coeficiente de aproveitamento aplicável à última poderá ser o considerado para a área total do lote.

Art. 36. Fica delimitada a área de proteção da torre de retransmissão e repetição de sinais de televisão situada no Parque Luiz Gonzaga da Silva Leme (Jardim Público), com 1.000m (mil metros) de diâmetro, centradas nas coordenadas de localização da antena de retransmissão (UTM= 342.264E, 7.459.818N).

Parágrafo 1º. As edificações que se situem dentro dos limites configurados no *caput*, independentemente da zona em que se situem, poderão atingir o gabarito máximo de altura correspondente à cota de implantação da base da antena (RN 875m) mais 12 (doze) metros.

Parágrafo 2º. Para a instalação de obstáculos que ultrapassem os parâmetros previstos no parágrafo anterior, ficam os mesmos submetidos à análise de viabilidade técnica, a fim de se comprovar a não obstrução dos cones de proteção da antena mencionada, devendo o pedido ser assinado por responsável técnico credenciado junto ao Ministério das Comunicações, e anuído pelas geradoras de televisão.

Parágrafo 3º. A existência de obstáculos já consumados na data da aprovação desta Lei Complementar e que não obedeçam à presente norma, não será motivo de obrigatoriedade de autorização para a implantação de novos obstáculos.

TÍTULO V – DO PARCELAMENTO DO SOLO, CONDOMÍNIOS, UNIFICAÇÃO E DESDOBROS

Capítulo I – Das disposições gerais do parcelamento do solo e dos condomínios

Art. 37. São regidas pelas disposições deste Título as seguintes hipóteses:

- I- a unificação de lotes ou glebas;
- II- o desdobro de lotes;
- III- o parcelamento do solo, na modalidade de desmembramento;
- IV- o parcelamento do solo, na modalidade de loteamento, o que inclui aqueles com controle de acesso;
- V- os condomínios residenciais e não residenciais, o que inclui a modalidade de condomínio de lotes.

Parágrafo 1º. Os incisos I a IV deste artigo são regulados no Título V – Do Parcelamento para Fins Urbanos, Sistema Viário, Ocupação e Uso do Solo, da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020, aplicando-se subsidiariamente o disposto nesta Lei Complementar.

Parágrafo 2º. Os casos previstos no inciso V deste artigo são regulados pelas disposições atinentes aos condomínios na Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

Parágrafo 3º. Nos casos previstos no inciso V e implantados em áreas iguais ou maiores que 10 mil metros quadrados, aplicam-se também as disposições previstas para as Diretrizes Urbanísticas e Visto Prévio (Seções II e III), no Capítulo II – Dos Procedimentos, integrante do Título V – Do Parcelamento para Fins Urbanos, Sistema Viário, Ocupação e Uso do Solo, da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

Parágrafo 4º. As disposições legais relativas aos extintos condomínios urbanizados passam a ser consideradas aplicáveis aos condomínios com área igual ou superior a 10 mil m².

Art. 38. Todo o lote resultante do desdobro, desmembramento ou loteamento atenderá os índices urbanísticos definidos para a zona pelo **Anexo 7 – Índices urbanísticos de ocupação e parcelamento do solo**

Parágrafo 1º. Toda a unidade autônoma de condomínio residencial deverá observar a cota parte mínima de terreno que lhe for exigida por zona, se houver a exigência.

Parágrafo 2º. Os lotes oriundos da modalidade de condomínio definida pelo artigo 254 da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020 obedecerão ao lote mínimo da zona em que se situarem.

Art. 39. O Município somente autorizará a formação de lotes que confrontem com via pública oficial de circulação de veículos.

Parágrafo 1º. Admite-se lote encravado resultante de desdobro quando, concomitante à unificação a outro lote, este seja confrontante a via pública.

Parágrafo 2º. Excetuam-se do disposto no *caput* deste artigo os lotes resultantes da aprovação de

condomínio de lotes, que deverão confrontar-se com via interna, nas condições exigidas ao uso condominial nesta Lei Complementar.

Art. 40. O Município expedirá decreto especificando a localização georreferenciada das propostas de novas vias regionais, arteriais e coletoras ou a expansão destas.

Parágrafo único. O previsto neste artigo condiciona a aprovação de qualquer projeto de unificação, desdobro, desmembramento, loteamento e condomínio, independentemente de desapropriação.

Art. 41. Fica o interessado obrigado a requerer Diretrizes Urbanísticas para quaisquer das modificações previstas neste Título em lotes ou glebas com área igual ou superior a 10 mil m², nos termos dos artigos 283 a 287 da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

Parágrafo único. As Diretrizes Urbanísticas orientam-se pelas seguintes condições:

- I-** Preservação das Áreas de Preservação Permanente (APP) em sua totalidade, salvo nas hipóteses em que a legislação ambiental admite intervenções autorizadas pelos órgãos competentes;
- II-** Atendimento às propostas de novas vias públicas com localização estabelecida por decreto;
- III-** Atendimento das diretrizes estabelecidas pelo Anexo IV da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020, aplicáveis ao Perímetro de Estruturação Urbana.
- IV-** Articulação de equipamentos urbanos em novos empreendimentos à malha urbana existente, preservando as possibilidades de incremento da infraestrutura implantada.

Art. 42. No Perímetro de Estruturação Urbana (PEU), as diretrizes urbanísticas vinculam-se ao plano de ocupação proposto pelos Tomos I e II do Termo Propositivo, que integram o Anexo IV da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

Parágrafo 1º. As diretrizes urbanísticas para projetos de empreendimentos situados no PEU deverão estabelecer a forma de recolhimento da contrapartida definida pelo Tomo II do Termo Propositivo.

Parágrafo 2º. A impossibilidade de atendimento ao previsto no Termo Propositivo deverá ser justificada, resguardando-se o interesse público.

Art. 43. Subdividem-se obrigatoriamente na modalidade de loteamento os imóveis que configurem as seguintes hipóteses:

- I-** iguais ou maiores que 15 mil m², no Perímetro de Desenvolvimento Urbano 1 (PDU 1);
- II-** iguais ou maiores que 25 mil m², na Zona de Desenvolvimento Urbano 2 (ZDU 2).

Parágrafo 1º. Em caso de adoção da modalidade de loteamento com controle de acesso, o disposto neste artigo limitar-se-á a:

- I-** 55 mil m², no Perímetro de Desenvolvimento Urbano 1 (PDU 1);
- II-** 75 mil m², na Zona de Desenvolvimento Urbano 2 (ZDU 2).

Parágrafo 2º. Excetuam-se do disposto neste artigo os imóveis inteiramente resultantes de alguma modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de

dezembro de 1.979.

Art. 44. Nas hipóteses de parcelamento do solo ou implantação de condomínios, admitem-se taludes resultantes de movimentos de terra para correção da declividade.

I- Os taludes resultantes das correções mencionadas no caput deverão apresentar declividade de até 100% (cem por cento) no caso de cortes, de até 50% (cinquenta por cento) no caso de aterros, com altura máxima, em qualquer caso, de até 6m (seis metros) e recomposição vegetal adequada.

II- Os taludes com altura superior a 2m (dois metros), deverão ser providos de canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia.

III- Os taludes com altura superior a 5m (cinco metros), deverão ser interrompidos por bermas providas de canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia.

Parágrafo 1º. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo, desde que não ultrapassem a altura de 3m (três metros), não ficando, nesse caso, dispensados da apresentação de projeto técnico adequado.

Parágrafo 2º. Fica dispensada da altura máxima prevista no parágrafo anterior os muros de arrimo em condomínios, desde que atendam as normas de recuos, insolação e ventilação prevista na legislação de obras.

Parágrafo 3º. Todos os taludes e muros de arrimo que façam divisa com sistema viário ou áreas públicas precisam ter sua crista protegida por cercamento do tipo alambrado ou similar.

Capítulo II – Das exigências para a unificação, o desdobro e o desmembramento

Art. 45. Aplicam-se ao desmembramento, unificação ou desdobro as disposições exigidas para o loteamento no que couber.

Art. 46. As disposições deste Capítulo serão atendidas por meio dos pedidos de:

I - Aprovação de projeto de desmembramento, desdobro e unificação

II - Substituição de projeto de desmembramento, desdobro e unificação;

III - Cancelamento de projeto de desmembramento, desdobro e unificação;

IV - Revalidação da aprovação de desmembramento, desdobro e unificação.

Art. 47. Nos casos referidos pelo artigo 244 da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020, as áreas verdes deverão ser revegetadas de acordo com a legislação vigente.

Art. 48. Não se consideram desmembramentos as divisões que tenham por objetivo extinguir, total ou parcialmente, o condomínio proveniente de regular processo de inventário ou de procedimento de regularização fundiária urbana, desde que o número de imóveis resultantes não ultrapasse o número de coproprietários existentes.

Capítulo III – Das exigências para loteamentos e condomínios

Art. 49. Os requisitos urbanísticos e as condições de análise e aprovação de loteamentos, inclusive sob a forma de loteamentos com controle de acesso, são inteiramente regulados pela Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020, aplicando-se subsidiariamente as disposições desta Lei Complementar.

Art. 50. Os condomínios poderão apresentar usos residenciais, não residenciais e mistos, conforme permitido pelo zoneamento aplicável.

Art. 51. A implantação de condomínio em lotes ou glebas exige a confrontação do imóvel com ao menos uma via pública oficial de circulação de veículos.

Art. 52. Serão exigidos para os condomínios, no que couber, as normas técnicas aplicáveis a loteamentos e a edificações.

Art. 53. São de responsabilidade do empreendedor do condomínio as obras de implantação de:

- I-** vias internas e áreas de manobra e estacionamento, inclusive com a sinalização horizontal e vertical;
- II-** drenagem superficial (canaletas, guias, sarjetas e similares);
- III-** drenagem profunda (bocas de lobo, PV, sangrias, ramais, travessias, galerias, sistemas de retenção e similares);
- IV-** tratamento de passeios;
- V-** redes de distribuição de água e coleta de esgotos, inclusive sistemas de abastecimento e tratamento onde não for possível a ligação das redes às redes públicas da concessionária;
- VI-** pavimentação das faixas de rolamento;
- VII-** redes de energia elétrica;
- VIII-** iluminação das áreas de uso comum;
- IX -** arborização urbana e restauração/reflorestamento, quando solicitado.

Art. 54. São de responsabilidade do loteador as obras de implantação de:

- I-** terraplenagem;
- II-** vias de circulação, inclusive com a sinalização horizontal e vertical;
- III-** drenagem superficial (canaletas, guias, sarjetas e similares);
- IV-** drenagem profunda (bocas de lobo, bueiros, sangrias, ramais, travessias, galerias, sistemas de retenção e similares);
- V-** tratamento de passeios;

- VI- redes de distribuição de água e coleta de esgotos, inclusive sistemas de abastecimento e tratamento onde não for possível a ligação das redes às redes públicas da concessionária;
- VII - pavimentação das faixas de rolamento;
- VIII - redes de energia elétrica;
- IX- iluminação pública;
- X- arborização urbana e restauração/reflorestamento, quando solicitado
- XI- demais áreas públicas até transferência definitiva ao Município.

Art. 55. Todas as vias internas pertencentes ao condomínio, bem como as praças de manobra, deverão equiparar-se às dimensões exigidas para as vias públicas no Anexo III da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

Parágrafo 1º. Admitem-se vias internas com leito carroçável mínimo de 6m (seis metros) e calçadas com largura mínima de 1,5m (um metro e meio) nos condomínios com área total menor ou igual a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Parágrafo 2º. Ficam dispensadas da exigência de vias internas e praças de manobra os condomínios horizontais (R2h) cuja área total seja menor ou igual a 2.000m² (dois mil metros quadrados) em que todas as unidades autônomas ou lotes possuam acesso independente ao logradouro.

Art. 56. As servidões de passagem que porventura gravem a gleba a edificar deverão ser garantidas pelas novas vias de circulação.

Art. 57. Ao redor dos novos loteamentos industriais deverá ser prevista uma faixa sanitária com tratamento paisagístico adequado, a fim de garantir a qualidade de vida na unidade de vizinhança.

Parágrafo 1º. O tratamento paisagístico deverá ser executado com espécies arbóreas preferencialmente nativas e com densidade conforme parâmetros referentes ao replantio florestal, devendo ser apresentado no projeto paisagístico para obtenção do Visto Prévio.

Parágrafo 2º. A largura dessa faixa varia de acordo com a classificação da indústria e deverá ser de, no mínimo:

- I- 10m (dez metros) no caso de usos classificados como G4;
- II- 20m (vinte metros) no caso de usos classificados como G5.

Parágrafo 3º. As faixas sanitárias mencionadas no *caput* não poderão estar posicionadas em fundos de lotes, devendo ter frente para via pública de circulação de veículos.

Parágrafo 4º. Nas ZDEs, poderão ser incorporadas nas faixas de que trata o *caput* deste artigo os recuos exigidos para as edificações industriais em que neles haja tratamento paisagístico, bem como o sistema viário contíguo.

Art. 58. Condomínios de uso residencial ou misto, com áreas iguais ou maiores que 15 mil m², deverão apresentar áreas comuns para implantação de equipamentos de lazer e comunitários

nas seguintes condições:

- I- Correspondência a 20% da área total do condomínio,
- II- acesso por via interna de circulação de veículos;
- III- majoritariamente descobertas.

Parágrafo único. Não serão computadas nas áreas descritas no *caput* as vias internas, passeios e de estacionamento.

Art. 59. Independentemente da área, todo condomínio manterá as ZIAs ou outras áreas de preservação permanente (APP) e de remanescentes de vegetação significativa nas áreas comuns.

Art. 60. Os projetos de condomínios, inclusive na modalidade de condomínio de lotes, serão aprovados pelo órgão municipal responsável por aprovações de edificações.

Parágrafo único. No caso da necessidade de Visto Prévio, o mesmo deverá ser emitido pelo órgão municipal responsável por aprovações de edificações.

Art. 61. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após a devida fiscalização, expedirá o termo de verificação e concederá o “habite-se”, que poderá ser requerido parcialmente para as unidades autônomas do empreendimento.

TÍTULO VI - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PARA FINS URBANOS

Art. 62. A regularização fundiária urbana (Reurb) no Município opera-se de acordo com os procedimentos definidos na Lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, na Lei federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e seus regulamentos, operando-se preferencialmente nos territórios onde incidirem os seguintes zoneamentos especiais:

- I- Zonas Especiais de Regularização Fundiária Urbana (ZERFU) para núcleos informais que compreendam total ou parcialmente territórios situados na Macrozona Rural e na Macrozona Urbana, caracterizados majoritariamente como casos de regularização fundiária de interesse específico;
- II- Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1) - para núcleos informais localizados inteiramente na Macrozona Urbana e que se enquadrem no dispositivo do Art. 217, inc I, do Plano Diretor.

Parágrafo 1º. Ficam delimitadas as ZERFU e ZEIS 1 de acordo com o **Anexo 2 – Mapa de ZERFU e ZEIS**.

Parágrafo 2º. O Município poderá delimitar por lei complementar novas ZERFU e ZEIS 1 mediante a descrição perimétrica georreferenciadas e comprovação de preexistência da ocupação, o que poderá ocorrer mediante utilização de fotos aéreas.

Art. 63. Além dos instrumentos da legislação federal, a presente Lei Complementar adota as definições e instrumentos instituídos pela Seção III – Dos Instrumentos de Regularização Fundiária,

do Capítulo I – Das Disposições Gerais, do Título VI – Instrumentos de Política Urbana da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020

Art. 64. A delimitação de um núcleo urbano informal como ZERFU ou ZEIS 1 não implica a realização da Reurb, que será avaliada perante o órgão responsável do Município, de acordo com as características do território, situações de risco e alternativas de atendimento pela política habitacional.

Parágrafo único. Os moradores do núcleo urbano informal como ZERFU ou ZEIS 1 deverão ser considerados para o cálculo das necessidades habitacionais do Município.

Art. 65. A iniciativa da Reurb caberá ao Município de ofício ou a requerimento de interessado, que poderá ser residente do núcleo informal, proprietário da área, organização da sociedade civil legalmente constituída ou membros do Ministério Público ou do Legislativo.

Parágrafo 1º. Quando requerida por interessado, a iniciativa de Reurb será instruída por:

- I- qualificação do requerente e justificativa de seu interesse na Reurb;
- II- histórico de ocupação do núcleo;
- III- imagem aérea do núcleo informal;
- IV- plantas e memoriais, se houver;
- V- assento registrário (matrícula, transcrição, escritura), instrumentos particulares de aquisição ou outros documentos relacionados à área, se houver.

Parágrafo 2º. O interessado poderá ser a associação representativa dos ocupantes, desde que esteja juridicamente constituída.

Parágrafo 3º. Em qualquer hipótese de iniciativa, seja de ofício ou por requerimento do interessado, o Município formará expediente próprio para análise preliminar de admissibilidade do pedido.

Art. 66. Todo processo de Reurb deverá contar com a possibilidade de participação e acompanhamento da comunidade regularizada, em todas as fases do processo, inclusive na análise preliminar de admissibilidade.

Art. 67. A análise preliminar de admissibilidade da Reurb em ZERFU ou ZEIS 1 pelo órgão competente da regularização fundiária ocorrerá dentro de 180 dias, restringindo-se aos seguintes aspectos da ocupação física:

- I- constatação de preexistência do núcleo urbano informal,
- II- aferição de seu estágio de consolidação, conforme inciso III, do artigo 343, da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020;
- III- enquadramento nas modalidades de interesse social (Reurb-S) ou interesse específico (Reurb-E), nos termos da Lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. A constatação de preexistência do núcleo, prevista no inciso I, deverá ser realizada a partir do levantamento aerofotogramétrico oficial do Município de julho de 2016.

Art. 68. A análise preliminar de admissibilidade que concluir pela impossibilidade deverá ser justificada e combinada às seguintes providências:

I - Notificação ao requerente sobre a impossibilidade da REURB e desfazimento do núcleo no prazo máximo de 180 dias corridos.

II - Propositura das medidas judiciais cabíveis, após decurso do prazo do inciso I deste artigo.

III- Alternativa locacional para moradia de ocupantes que atendam aos requisitos constantes da Política Municipal de Habitação.

Parágrafo único. Da decisão de que trata este artigo, caberá recurso ao titular da Pasta.

Art. 69. A admissibilidade do núcleo urbano informal para a Reurb implica a necessidade de formação de um cadastro da população ocupante, em que constarão:

I- Nomes dos ocupantes,

II- identificação da unidade imobiliária em que residam (logradouro e número, mesmo que informais);

III- estado civil;

IV- profissão;

V- número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do (Ministério da Fazenda (CPF/MF));

VI- registro geral da cédula de identidade (RG);

VII - identificação dos filhos menores e não emancipados.

Parágrafo 1º. Na Reurb-S a responsabilidade de elaboração do cadastro será do Município.

Parágrafo 2º. Na Reurb-E, o cadastro deverá ser fornecido pelos interessados.

Art. 70. Após o juízo de admissibilidade da Reurb, por decisão justificada, iniciam-se as buscas documentais acerca da titularidade e da incidência de litígios judiciais sobre a área ocupada.

Art. 71. Após admitido, o processo de Reurb será instruído com levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, projeto urbanístico e memorial descritivo completo do parcelamento do solo resultante da regularização fundiária.

Parágrafo 1º. Os elementos técnicos definidos neste artigo serão custeados pelo Município nos casos de Reurb-S, sem o prejuízo da corresponsabilização de loteadores ou proprietários.

Parágrafo 2º. Os elementos técnicos definidos neste artigo obedecem ao Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018 ou de outro regulamento que o suceda.

Parágrafo 3º. Complementarmente, o Executivo Municipal poderá emitir ato com as especificações técnicas para apresentação das peças gráficas.

Art. 72. O estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais, na Reurb-S

ou na Reurb-E, serão respectivamente exigidos na forma dos artigos 64 e 65, da Lei federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, seu regulamento ou de outra norma que a substitua.

Parágrafo 1º. A aprovação ambiental do estudo técnico pelo Município será por órgão ambiental capacitado que possua, em seus quadros ou à sua disposição, profissionais com atribuição técnico-profissional para a análise referida neste artigo.

Parágrafo 2º. Alternativamente, a aprovação ambiental do estudo técnico tratado neste artigo poderá ser de órgão estadual competente.

Art. 73. Todos os casos de Reurb submetem-se ao diagnóstico de desconformidades da situação jurídica e urbanística do núcleo urbano informal e constarão de estudo preliminar elaborado e aprovado pelo Município.

Art. 74. Nas áreas onde for inviável a Reurb-S decorrente da análise urbanística, ambiental e jurídica, o Município definirá uma alternativa locacional para moradia de ocupantes residentes do núcleo urbano analisado e que atendam aos requisitos constantes da Política Municipal de Habitação.

Art. 75. O Município notificará proprietários e confrontantes do núcleo urbano informal e regularização, nos termos da legislação federal.

Art. 76. O parcelamento do solo urbano resultante da Reurb será definido conforme projeto de regularização fundiária, contendo:

- I- levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado com ART/RRT, em que estejam especificadas as unidades imobiliárias (quadras e suas subdivisões, em lotes, unidades condominiais ou frações ideais), construções, sistema viário, áreas públicas, acidentes geográficos e demais elementos que caracterizem o núcleo;
- II- planta georreferenciada do perímetro do núcleo com a demonstração das matrículas ou transcrições quando possível;
- III- localização, nome do logradouro e cadastro municipal, se houver;
- IV- estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- V- projeto urbanístico;
- VI- memoriais descritivos;
- VII - propostas de soluções urbanísticas e ambientais, se for o caso;
- VIII - estudo técnico para situação de risco, se for o caso;
- IX- estudo técnico ambiental, se for o caso;
- X- cronograma de execução de obras, se for o caso;
- XI- termo de compromisso.

Parágrafo único. As propostas de soluções urbanísticas definidas no inciso VII, o cronograma do inciso X e o termo de compromisso do inciso XI serão de responsabilidade:

- I- dos interessados, no caso Reurb-E;
- II- do Município, no caso de Reurb-S.

Art. 77. Os projetos de regularização fundiária ficam dispensados de percentuais mínimos de áreas públicas, que serão resguardadas na forma como o projeto urbanístico comportar.

Parágrafo único. Havendo áreas livres de ocupação e não compromissadas dentro da gleba objeto de regularização, estas serão preferencialmente destinadas à implantação de áreas verdes ou de uso institucionais, que passarão à titularidade do Município.

Art. 78. O interessado que não atender às disposições desta Lei Complementar referentes ao projeto de regularização fundiária receberá “COMUNICADO” contendo os elementos a serem sanados.

Parágrafo 1º. O interessado terá 30 dias para responder ou atender o “COMUNICADO”, sob pena de arquivamento.

Parágrafo 2º. O disposto neste artigo não se aplica aos casos de Reurb de iniciativa do Município.

Art. 79. A aprovação do projeto de regularização fundiária ocorrerá com a emissão de Certidão de Regularidade Fundiária (CRF), nos termos da legislação federal, pelo órgão municipal de planejamento.

Art. 80. No caso de Reurb-S, a titulação dos beneficiários será preferencialmente por meio de legitimação fundiária e no caso de casal, no nome da mulher.

Art. 81. A conclusão do procedimento de regularização fundiária urbana em ZERFU implica sua imediata incorporação pela Macrozona Urbana.

Art. 82. Fica vedada a unificação de lotes resultantes de Reurb-S.

TÍTULO VII – DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 83. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, com objetivo de financiar a realização de obras e o desenvolvimento de programas e projetos que visem ser aplicados nas seguintes finalidades:

- I- regularização fundiária;
- II- constituição de reserva fundiária;
- III- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- IV- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

- V- implantação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VI- implantação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- VIII - estudos, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- IX – Construção e obras de melhoria para Habitação de Interesse Social.

Art. 84. A administração do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será efetuada pela Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 85. Constituem recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano:

- I- dotação do Poder Público;
- II- doações e contribuições;
- III- multas arrecadadas pelo órgão municipal referente às autuações por infração de natureza do parcelamento, uso e ocupação do solo irregular e/ou clandestino, previstas na Lei Complementar nº 893, de 03 de janeiro de 2020 (Plano Diretor), entre outras leis que tratam do assunto, assim como contra os Códigos de Urbanismo, de Obras e de Posturas;
- IV- receitas provenientes da Outorga Onerosa de Direito de Construir (OODC) e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAUS);
- V- rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios.
- VI- contrapartidas oriundas de qualquer dos Instrumentos da Política Urbana referentes a empreendimento imobiliário de parcelamento de solo ou de incorporação de condomínios

Parágrafo único. A gestão do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será regulamentada por decreto do Executivo.

Art. 86. Fica criado o Conselho do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (CONDUR), composto pelos seguintes membros:

- I- Representantes do Poder Executivo Municipal:
 - a) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Obras;
 - b) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Planejamento;
 - c) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana;
 - d) 1 (um) representante da Secretaria Municipal do Meio Ambiente;
 - e) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Habitação;
- II- 1 (um) representante do Poder Legislativo Municipal, indicado pelo Presidente da Câmara Municipal;
- III- Representantes da Sociedade Civil:
 - a) 1 (um) representante da Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de Bragança Paulista;
 - b) 1 (um) representante do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS);

- c) 1 (um) representante do Conselho Municipal da Cidade e de Política Urbana (Concidade);
- d) 1 (um) representante do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (Comdema);
- e) 1 (um) representante do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural de Bragança Paulista (Condephac).
- f) 1 (um) representante da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos da Região Bragantina – AEAARB.

Parágrafo 1º. O mandato dos conselheiros será de 2 (dois) anos, permitida a recondução por uma vez.

Parágrafo 2º. Cada membro conselheiro só poderá representar um segmento, sendo nomeado mediante decreto do Prefeito Municipal.

Parágrafo 3º. A função de conselheiro não será remunerada, sendo considerada como de relevante interesse público.

Parágrafo 4º. O conselheiro candidato a qualquer cargo eletivo deverá afastar-se do exercício no Conselho pelo prazo de 3 (três) meses que antecedem o pleito eleitoral, devendo ser substituído por outro membro indicado pela respectiva entidade a qual representa.

Parágrafo 5º. O conselheiro que faltar a 3 (três) reuniões consecutivas ou a 6 (seis) alternadas, sem justificativa, será excluído e substituído por outro membro indicado pela respectiva entidade a qual representa.

Parágrafo 6º. No caso de afastamento temporário ou definitivo de um dos membros, assumirá um novo membro indicado pela respectiva entidade.

Art. 87. A Administração Municipal de Bragança Paulista deverá fornecer ao Conselho do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (CONDUR) os meios necessários para o seu funcionamento, por intermédio da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 88. A direção do Conselho do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (CONDUR) será exercida por um Presidente, um Vice-Presidente e um Secretário Executivo.

Parágrafo 1º. O Presidente será escolhido dentre seus membros pelo Prefeito Municipal, e o Vice-Presidente será eleito pelos conselheiros.

Parágrafo 2º. O Secretário Executivo será escolhido dentre seus membros pelo Presidente do Conselho.

Parágrafo 3º. A identificação dos membros integrantes da direção do Conselho constará do decreto de nomeação dos integrantes do Conselho do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (CONDUR) pelo Prefeito Municipal

Art. 89. A gestão do Conselho do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será regulamentada por decreto do Executivo.

TÍTULO VIII – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 90. A infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na legislação, a aplicação das seguintes medidas:

I- notificação ao infrator sobre a irregularidade constatada, devendo a paralisação ser imediata.

II- embargo imediato, nos casos de infração que implique em risco à segurança ou incômodo às unidades de vizinhança sem as devidas medidas preventivas, com a consequente aplicação da multa e expedição da competente notificação ao infrator para regularização da situação no prazo que lhe for determinado;

III- multa;

IV- interdição do imóvel e/ou embargo da obra;

V- notificação ao infrator para demolição das partes em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, sem custos à Prefeitura;

VI- demolição.

Parágrafo 1º. Considera-se incômodo às unidades de vizinhança a constatação de uso não permitido ou em condições distintas daquelas autorizadas nesta Lei Complementar.

Parágrafo 2º. O descumprimento ao embargo acarreta a cominação de multa, calculada em dobro.

Parágrafo 3º. Caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura poderá executá-los sendo os custos referentes aos mesmos atribuídos ao infrator.

Parágrafo 4º. As penalidades previstas poderão ser aplicadas de forma cumulativa, alternada ou independente, a juízo da oportunidade e conveniência da administração pública.

Art. 91. O decurso do prazo de atendimento da notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa, acarretará a aplicação de multa e a interdição do imóvel e/ou da obra.

Art. 92. Para assegurar a paralisação de serviços na obra embargada, a Prefeitura poderá solicitar apoio da força policial, além de poder cobrar multa cominatória por dia de descumprimento.

Art. 93. A Prefeitura poderá determinar fiscalização de plantão para atuar à noite e finais de semana, a fim de coibir e garantir a paralisação de atividades que contrariem esta Lei Complementar.

Art. 94. Em caso de multa, aplicam-se os seguintes valores calculados em Unidade de Valor Municipal (UVAM) ou outra unidade que a substitua, conforme a infração:

I- Instalar uso não permitido ou em condições distintas daquelas autorizadas nesta Lei Complementar: multa diária de 0,01 UVAM/m², a partir da notificação;

II- descumprir o cronograma de execução das obras de parcelamento do solo, ocasionando o atraso no seu andamento: multa 0,1 UVAM/m²;

III- executar qualquer obra de parcelamento sem autorização do Município: multa de 1 UVAM/m²;

IV- executar obras de parcelamento ou a implantação de condomínios sem responsabilidade de profissional regularmente habilitado e registrado na Prefeitura: multa de 1 UVAM/m²;

V- anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou a cessão de direitos relativos a lotes ou unidades condominiais, com pagamento à vista ou a prazo, sem a prévia aprovação pelo Município: multa de 10 UVAM/m².

Parágrafo único. O pagamento de multa não elimina a possibilidade de aplicação das demais formas de penalidade ao infrator.

Art. 95. As multas definidas nesta Lei Complementar serão destinadas ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 96. A aplicação das penalidades previstas nesta Lei Complementar não dispensa o atendimento às disposições previstas em outras normas complementares, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

TÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 97. Ficam estabelecidas as seguintes condições de validade aos atos administrativos decorrentes desta Lei Complementar:

I- Certidão de uso do solo: válida enquanto não houver alteração legislativa;

II - Certidão de Localização: válida enquanto não houver alteração legislativa aplicável;

III - Certidão de Revalidação: válida por 180 dias após expedição;

IV - Diretriz Urbanística e Diretriz Viária: válida por 180 dias após expedição, podendo ser prorrogada por mais 180 dias;

V - Projeto de Visto Prévio de Loteamento (Certidão de Conformidade): 2 anos após a expedição, podendo ser prorrogado uma única vez por igual período, caso não haja alteração no projeto ou na legislação aplicável;

VI - Projeto de Aprovação Final de Loteamento (Alvará de Urbanização para execução das obras infraestrutura): 4 anos após a expedição, podendo ser prorrogado uma única vez por igual período caso não haja alteração no projeto ou na legislação aplicável;

VII - Outros atos administrativos decorrentes desta Lei Complementar terão sua validade descrita no próprio documento;

VIII - Desmembramento/unificação/substituição de desmembramento e de unificação: válida por 180 dias após sua expedição, conforme já previsto na Lei Complementar nº 6766/1979”.

Art. 98. Ficam estabelecidos os seguintes prazos referentes às análises dos atos administrativos decorrentes desta Lei Complementar, desconsiderado o lapso temporal entre a expedição da notificação para efeito de documentação ou esclarecimento complementar e o seu atendimento:

- I - Diretrizes Urbanísticas: 30 dias úteis;
- II - Visto Prévio Condomínios/Loteamentos: 90 dias úteis;
- III - Aprovação Final Condomínios/Loteamentos: 45 dias úteis.
- IV - Desmembramento/unificação/substituição de desmembramento e de unificação: 30 dias úteis.

Parágrafo 1º. Os prazos acima mencionados poderão ser prorrogados por uma única vez por igual período.

Parágrafo 2º. Os pedidos administrativos protocolados junto ao Sistema da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista descritos nos artigos 12, 97 e 98, deverão conter toda a documentação requisitada na Cartilha de Serviços das Secretarias, sem prejuízo de complementação de documentos, caso se faça necessária para a devida análise do pleiteado.

Parágrafo 3º. O não atendimento ao disposto no parágrafo anterior após a análise do rol de documentos exigíveis de acordo com Cartilha de Serviços das Secretarias será arquivado e sem possibilidade de pedido de reabertura ou reaproveitamento da taxa, sendo necessário a reabertura de novo protocolo.

Art. 99. Decorridos 60 (sessenta) dias sem manifestação do interessado em resposta à notificação expedida por órgão municipal competente, será arquivado o processo administrativo decorrente desta Lei Complementar, sem direito a pedido de reabertura.

Art. 100. As restrições estipuladas em regulamento próprio dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos arquivadas no Cartório de Registro de Imóveis não vinculam atos administrativos do Município, que passam a obedecer exclusivamente a presente Lei Complementar.

Art. 101. Os projetos em tramitação quando da promulgação desta Lei Complementar poderão permanecer sob a tutela da legislação anterior, a critério do interessado.

Parágrafo 1º. O interessado deverá optar pela legislação vigente ou anterior, não lhe sendo permitido combiná-las.

Parágrafo 2º. Qualquer alteração de projeto apresentado após a promulgação desta Lei Complementar, por iniciativa do interessado e não oriunda de exigências do órgão licenciador, caracteriza novo projeto, submetendo-se ao regime jurídico previsto nesta Lei Complementar.

Parágrafo 3º. Decorridos 60 (sessenta) dias da expedição da notificação pelo órgão municipal competente, sem manifestação do interessado, o processo administrativo de análise do projeto será arquivado, sem direito a pedido de reabertura.

Art. 102. A instalação de usos aprovados e cadastrados pelo Município que passem a representar

desconformidade ao zoneamento estabelecido nesta Lei Complementar será permitida enquanto durar a validade de seus respectivos Alvarás de Funcionamento.

Parágrafo único. Após o vencimento do prazo do Alvará de Funcionamento ou nos casos não submetidos à sua emissão, tolera-se a permanência de usos preexistentes não conformes ao zoneamento, desde que inalterada a dimensão utilizada da área construída.

Art. 103. A regularização de construções edificadas em lotes resultantes de processo de regularização fundiária e, devidamente registrados, não se sujeita às restrições de ocupação do solo da zona, desde que comprovadamente edificadas e constantes do levantamento planialtimétrico cadastral que instruiu o processo de Reurb.

Art. 104. Poderão ser regularizados os desdobros de lotes na Macrozona Urbana que resultem em área igual ou superior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada igual ou superior a 5m (cinco metros), desde que sejam comprovados um dos seguintes itens em data anterior a 20 de julho de 2007:

I- existência de proprietários distintos através de documentação com fé pública emitida por órgão oficial;

II- a existência de edificação nos imóveis, comprovada através da apresentação de faturas de água, luz ou telefone da edificação;

III- o cadastramento individual das unidades.

Parágrafo único. Poderão ser regularizados os desdobros de áreas situadas na Macrozona Urbana, das quais resultem lotes menores que 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testadas menores que 5m (cinco metros), desde que se comprove o cadastramento individual de cada unidade em data anterior a 25 de outubro de 1991, por previsão de lei anterior.

Art. 105. O município notificará a União por meio do seu Ministério da Economia acerca da promulgação desta Lei Complementar (acompanhada de seus anexos) para fins de classificação de atividades de baixo risco no âmbito local, em atendimento inciso III, do parágrafo 1º, do artigo 3º, da Lei federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.

Art. 106. Integram esta Lei Complementar os seguintes anexos:

I- **Anexo 1 – Mapa de Zoneamento**

II- **Anexo 2 – Mapa de ZERFU e ZEIS**

III- **Anexo 3 - Mapa de ZEPAM**

IV- **Anexo 4 – Usos permitidos**

V- **Anexo 5 – Quadro de Requisitos para instalação das atividades: vagas de estacionamento, cargas, embarque/desembarque e largura da via;**

VI- **Anexo 6 - Quadro de Enquadramento de Atividades por Área Construída. VII - Anexo 7 – Índices urbanísticos de ocupação e parcelamento do solo**

Parágrafo 1º. O Anexo 1 desta Lei Complementar substitui o Anexo I, Mapa 2, da Lei

Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

Parágrafo 2º. O Anexo 3 desta Lei Complementar substitui o Anexo I, Mapa 4, da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

Parágrafo 3º. O Anexo 4 desta Lei Complementar passa a integrar o Anexo II, representando o Quadro 1A, da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

Parágrafo 4º. O Anexo 5 desta Lei Complementar substitui o Anexo II, Quadro 3, da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

Parágrafo 5º. O Anexo 7 desta Lei Complementar passa a integrar o Anexo II, representando o Quadro 1B, da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

Art. 107. O parágrafo único do artigo 202, da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação do solo para a Macrozona Urbana e Macrozona Rural encontram-se respectivamente definidos nos Anexos 4 e 7”.

Art. 108. O inciso I do artigo 208, da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 208.

I – Perímetro de Desenvolvimento Urbano 1 (PDU 1)

..... “

VI – Perímetro de Estruturação Urbana da Zona Norte (PEU)

Art. 109. O artigo 208, da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020, passa a vigorar acrescido dos incisos VII a XXIII:

“Art. 208 ”

VII – Zona de Desenvolvimento Econômico 3 – ZDE 3;

VIII – Zona Mista 1 – ZM1; IX- Zona Mista 2 – ZM2;

X – Zona Mista 3 – ZM3;

XI – Zona Mista 4 – ZM4;

XII – Zona Mista 5 – ZM5;

XIII – Zona Mista 6 – ZM6;

XIV – Zona Mista 7 – ZM7;

XV – Zona Mista 8 – ZM8;

XVI – Zona Predominantemente Residencial 1 – ZPR1;

XVII – Zona Predominantemente Residencial 2 – ZPR2;

XVIII – Zona Predominantemente Residencial 3 – ZPR3;

XIX – Zona Predominantemente Residencial 4 – ZPR4;

XX – Zona Predominantemente Residencial 5 – ZPR5;

XXI – Zona de Interesse Ambiental 1 – ZIA 1;

XXII – Zona de Interesse Ambiental 2 – ZIA 2.

XXIII- Zonas de Contenção a Ocupação – ZCO;

XXIV - Zona de Interesse Sócio Ambiental – ZISA;

XXV – Zona de Interesse Turístico –ZIT.

Art. 110. O parágrafo 2º do artigo 208, da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 208.

Parágrafo 2º. *O Perímetro de Desenvolvimento Urbano 1 corresponde à porção central e mais urbanizada do Município, com maior diversificação de usos, sujeitando usos e parâmetros de ocupação e parcelamento do solo às zonas urbanas e zonas especiais nas quais se subdivide.”*

Parágrafo 3º. *No Perímetro de Estruturação Urbana da Zona Norte, os índices urbanísticos e usos permitidos nas zonas urbanas e zonas especiais deverão compatibilizar-se, sempre que possível, ao conteúdo dos TOMO I e II - Termo Propositivo, que integram o Anexo IV desta Lei Complementar.”*

Art. 111. O caput do artigo 215 da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 215. Zonas Especiais são porções do território localizadas na Macrozona Urbana ou Rural, com características e destinações específicas, que requerem normas próprias de uso e ocupação do solo.”

Art. 112. O parágrafo 1º do artigo 215 da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020, passa a vigorar acrescido do inciso IV:

“Art. 215. Parágrafo 1º.

IV - Zonas Especiais de Regularização Fundiária Urbana – ZERFU.”

Art. 113. O artigo 233 da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 233. São criadas quatro categorias de Zonas Especiais de Proteção Ambiental no município de Bragança Paulista: ZEPAM 1 - Serras, ZEPAM 2 - Rio Jaguari, ZEPAM 3 - Orla da Represa e ZEPAM 4 – Unidades de Conservação.

Art. 114. O artigo 240 da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 240. Deverão ser obedecidas todas as faixas não edificadas estabelecidas por órgãos municipais, estaduais ou federais.”

Art. 115. O artigo 246 da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 246. Não será permitida a unificação de lotes de titularidades diferentes.”

Art. 116. Fica revogado o artigo 255 da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

Art. 117. Fica revogado o parágrafo único do artigo 285 da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

Art. 118. Ficam revogados os parágrafos 1º e 2º do artigo 291 da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

Art. 119. Ficam revogados os artigos 294 e 297 da Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

Art. 120. O Executivo municipal regulamentará os documentos a acompanharem os pedidos de interessados referentes aos atos administrativos definidos nesta Lei.

Art. 121. Fica revogada a Lei Complementar nº 556, de 20 de julho de 2007.

Art. 122. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as demais disposições em contrário.