LEI COMPLEMENTAR Nº 351, DE 14 DE FEVEREIRO DE 2014.

"Cria a Macrozona de Integração Urbana; disciplina a regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares, revoga normas correlatas que especifica, e dá outras providências".

HENRIQUE MARTIN, Prefeito Municipal de Cabreúva, Estado de São Paulo, no uso de atribuições que lhe são conferidas por lei;

FAZ SABER QUE a Câmara Municipal de Cabreúva aprova e ele promulga e sanciona a seguinte lei:

CAPÍTULO I – DOS OBJETIVOS

Art. 1.º - Com o propósito de promover a integração entre núcleos urbanizados do município, estabelecer condições para a regularização das ocupações urbanas irregulares existentes e evitar o surgimento de novos parcelamentos irregulares ou clandestinos, fica criada a ZIU – Macrozona de Integração Urbana, constituída das seguintes áreas:

I- Áreas com ocupação urbana irregular e vazios urbanos com infra-estrutura urbana já existente;

II- Áreas parceladas clandestinamente que vierem a ser cadastradas a partir de solicitação dos interessados na regularização;

III- Áreas destinadas ao atendimento da demanda, determinada pelo desenvolvimento da cidade, por lotes industriais para pequenas e médias empresas e por lotes residenciais e de uso misto, também definidas na planta que constitui o Anexo I e com o perímetro descrito no Anexo II.

§ 1.º - As áreas que constituem a Macrozona de Integração Urbana caracterizam regras específicas em relação às macrozonas às quais pertencem, sem prejuízo da aplicação das disposições do Decreto Estadual n.º 43.284/1998, que regulamentou as Áreas de Proteção Ambiental de Jundiaí e Cabreúva.

§ 2.º - A regularização dos parcelamentos do solo clandestinos ou irregulares existentes no Município, situados nas áreas descritas nos incisos I e II deste artigo, reger-se-á por esta Lei.

§ 3.º - As áreas descritas no inciso III deste artigo, além de contribuir para o desenvolvimento sustentável da cidade, deverão cumprir a função de evitar o surgimento de novos parcelamentos ou ocupações urbanas clandestinas.

§ 4.º - O Poder Executivo Municipal poderá estabelecer normas complementares com a finalidade de adequar os procedimentos administrativos dos órgãos municipais envolvidos, aos objetivos desta Lei.

Art. 2.º - A regularização do parcelamento do solo urbano poderá ser realizada mediante loteamento ou desmembramento, conforme legislação federal e estadual regularização fundiária de loteamentos, ou a partir do desdobro de lotes com mais de uma habitação.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO DA MACROZONA DE INTEGRAÇÂO URBANA

Art. 3.º - O uso do solo e a regularização das áreas ocupadas irregularmente na Macrozona de Integração Urbana serão disciplinados a partir do seguinte zoneamento:

I – Zona de Urbanização Específica – ZUE: corresponde às áreas a que se referem os incisos I e II do artigo 1.º desta Lei, e abrange toda a Sub-Zona Urbana Consolidada, definida para os fins desta lei como sendo a área composta por terrenos e/ou construções pertencentes a parcelamentos urbanos efetivamente implantados de fato até a data desta lei

II – Zona de Uso Industrial – ZUI: corresponde à parte das áreas a que se refere o inciso III do artigo 1.º desta Lei e compreende a porção situada mais próxima da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto;

III – Zona de Uso Misto – ZUM: corresponde à outra parte das áreas a que se refere o inciso III do artigo 1.º desta Lei e compreende as porções situadas entre os limites do corredor de uso industrial e da Macrozona de Integração Urbana, adjacentes às áreas urbanizadas e de uso predominantemente residencial.

§ 1.º - Os limites das zonas de uso do solo descritas encontram-se definidos na planta que constitui o Anexo III desta Lei.

§ 2.º - As áreas ocupadas por parcelamentos irregulares ou clandestinos a que se refere o inciso II do artigo 1.º, não identificadas na data da presente lei, poderão integrar a zona de urbanização específica, desde que sejam cadastradas individual ou coletivamente, lote a lote ou por bairro inteiro, pelos interessados, mediante solicitação encaminhada a Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da publicação desta Lei, podendo ser prorrogado por mais 90 (noventa) dias.

§ 3.º - Competirá à Secretaria Municipal de Obras decisão de deferir ou não a solicitação de cadastramento, mediante as verificações que se fizerem necessárias quanto à constatação da existência do parcelamento irregular ou clandestino.

§ 4.º - Esgotado o prazo definido no parágrafo 1.º deste artigo, a Secretaria Municipal de Obras deverá complementar o Anexo II desta Lei, incluindo os parcelamentos irregulares ou clandestinos, cujas solicitações para cadastramento forem deferidas, na zona de urbanização especifica.

§ 5.º - Após o procedimento definido no parágrafo anterior, nenhuma outra área do Município poderá ser incluída na zona de urbanização específica.

§ 6.º - Os benefícios contidos nas disposições desta Lei com a finalidade de viabilizar a regularização dos parcelamentos irregulares ou clandestinos aplicam-se, exclusivamente, às áreas incluídas na zona de urbanização específica.

§ 7.º - Em cada caso, a regularização possível limitar-se-á às áreas efetivamente parceladas, comercializadas e/ou ocupadas, cuja comprovação poderá ocorrer mediante a demonstração de mais de uma construção no mesmo terreno ou com a apresentação de documentos, escrituras ou contratos de compra e venda firmados antes da data da promulgação desta Lei e/ou vistorias realizadas pela Prefeitura.

§ 8.º - A regularização de parcelamentos do solo na Zona de Urbanização Específica, sob a forma de fracionamento, desmembramento ou loteamento, deverá atender às seguintes dimensões mínimas dos lotes:

I – Área de 125 m^2 e frente para via pública de 5,00 metros, para os lotes com edificações existentes de uso residencial;

II – Área de 250 m^2 e frente para via pública de 10,00 metros, para os lotes comercializados que não possuírem construção de moradia na data da promulgação desta Lei, ou que possuírem edificações de uso não residencial.

§ 9.º - Os parcelamentos do solo serão regularizados independentemente da regularização das edificações, que deverá ocorrer no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias após a regularização dos respectivos parcelamentos.

§10 – Decorrido o prazo definido no parágrafo anterior a Secretaria de Obras notificará o proprietário quanto para que proceda à regularização sob pena de aplicação de multa a ser definida.

CAPÍTULO III - DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 4.º - Para contribuir com o ordenamento do território, com distribuição adequada das tipos de uso e porte das edificações e, para assegurar condições satisfatórias de mobilidade, as vias existentes e projetadas da Macrozona de Integração Urbana ficam classificadas em:

I - arterial: via estrutural destinada à canalização do tráfego principal e integração das regiões da macrozona e da cidade;

II - coletora: via de acesso aos bairros, tem a função de coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais;

III - local: via de acesso aos lotes.

§ 1.º - As novas vias decorrentes da implantação de novos loteamentos ou da regularização de parcelamentos existentes deverão ser classificadas por Decreto do Poder Executivo no ato da aprovação final dos respectivos projetos, observados as características e função de cada uma.

§ 2.º - As vias projetadas nos novos loteamentos a serem implantadas em empreendimentos realizados pela iniciativa privada deverão atender às seguintes condições:

Tipo de Via	Larguras mínimas (m)			Declividade Máxima (%)
	Rolamento	Passeios	Total	
Arterial	15,00	3,00	21,00	10
Coletora	10,00	3,00	16,00	12
Local	8,50	2,75	14,00	15

§ 4.º - Serão admitidas larguras totais de 11,00 metros, com passeios de 2,00 metros e leito carroçável de 7,00 metros nas vias locais com balão de retorno em uma das extremidades e comprimento máximo de 200 metros.

CAPÍTULO IV – DOS USOS DO SOLO

Art. 5.º – Para os efeitos desta Lei os terrenos da Macrozona de Integração Urbana serão classificados, de acordo com a sua origem e extensão, em lotes ou glebas.

§ 1.º - Entende-se por lote todo terreno com área inferior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados), ou aquele resultante de parcelamento regular do solo, mediante loteamento ou desmembramento, cuja aprovação tenha destinado ao Poder Público áreas verdes, ou de sistemas de lazer, e institucionais.

§ 2.º - Entende-se por gleba o terreno com área superior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados), e que não seja resultante de parcelamento regular do solo cuja aprovação tenha destinado áreas verdes, ou de sistemas de lazer, e institucionais ao uso público.

Art. 6.º - Para efeito de aplicação desta Lei os usos do solo serão classificados quanto ao tipo e quanto à adequação às zonas de uso do solo.

§ 1.º – Quanto ao tipo os usos do solo são classificados em:

I – Habitacional (H);

II – Comercial e de Prestação de Serviços (C);

III – Industrial (I).

§ 2.º - Quanto ao grau de adequação às zonas os usos são classificados em:

I - Permitidos: são os usos ou atividades que apresentam clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente;

II - Tolerados: compreendem os usos ou atividades regularmente instaladas, ou que sejam exercidas no local há mais de um ano, desde que as instalações ocupem edificações que possam ser regularizadas de acordo com os índices de utilização do terreno e demais parâmetros definidos nesta Lei;

III - Proibidos: compreendem os usos ou atividades consideradas nocivas, perigosas, incômodas ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

§ 3.º - Serão consideradas toleradas as formas de parcelamento, uso e ocupação do solo, assim como as edificações autorizadas em data anterior à promulgação da presente Lei e que não atendam aos requisitos e condições ora expressos.

§ 4.º - Serão permitidas alterações de área, configuração e uso de lotes e edificações toleradas, desde que a nova situação não implique no aumento do grau de desconformidade original.

Art. 7.º – Os usos, ou as atividades de cada tipo serão divididos em categorias de uso de solo, de acordo com o impacto na paisagem e o potencial de causar incômodos à população da região.

Parágrafo único - Para a classificação dos usos instalados ou pretendidos serão considerados aspectos técnicos e urbanísticos, independentemente da razão social do estabelecimento ou do seu enquadramento segundo a legislação fiscal ou tributária.

Art. 8.º – Os usos do tipo Habitacional (H) são classificados nas seguintes categorias:

I - **H1**: Residências horizontais unifamiliares, isoladas, agrupadas ou superpostas, com ou sem edícula, com acesso independente à via pública para cada unidade;

II - **H2**: Edifício residencial com até 4 (quatro) pavimentos;

III - **H3**: Edifício residencial com mais de 4 (quatro) pavimentos, não superior a 12 (doze) pavimentos, sendo que a partir do 8º (oitavo) pavimento poderá ser definido pela municipalidade outorga onerosa para a aprovação;

IV - **H4**: Conjuntos habitacionais constituídos de edificações horizontais unifamiliares ou edifícios residenciais.

§ 1.º - Para os efeitos desta Lei considera-se edificação horizontal aquela com altura máxima de 10,00 m (dez) metros em relação ao nível da soleira do pavimento térreo e não superior a dois pavimentos.

§ 2.º – Poderá ser autorizado o desdobro ou o fracionamento do lote ocupado pela construção de edificações superpostas desde que sejam atendidas as seguintes condições:

I – O projeto assegure a cada unidade habitacional um lote de terreno com área igual ou superior a 150,00 m^2 e testada mínima de 7,00 metros;

II – Sejam atendidos os índices de utilização do terreno para cada unidade e respectivo terreno após a realização do fracionamento.

§ 3.º – Os projetos de conjuntos habitacionais atenderão aos seguintes requisitos:

I - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno das edificações ou em bolsões de estacionamento coletivo;

II - vias internas para circulação de veículos que atendam às especificações previstas para os loteamentos.

§ 4.º – Quando se tratar da utilização de glebas, os projetos dos conjuntos habitacionais deverão:

I – atender às diretrizes para urbanização definidas pela Prefeitura, quanto aos alinhamentos viários e identificação de áreas de preservação permanente;

II - doação, mediante desmembramento, de 5% (cinco por cento) da área da gleba para uso institucional ou substituição por outorga onerosa a ser definida pela Municipalidade e de 10% (dez por cento) destinados à área verde, garantindo para a área institucional frente mínima de 10,00 m (dez metros) para via pública oficial;

III - frente mínima da gleba, excluídas as áreas livres de uso público e de equipamento urbano comunitário, de 11,00 m (onze metros).

§ 5.º - Quando o projeto do conjunto habitacional incluir o parcelamento do solo, mediante desmembramento ou loteamento, serão adotados os seguintes critérios:

I - os projetos de parcelamento do solo e de construção das edificações poderão ser apresentados em conjunto ou separadamente;

II - independentemente da forma de apresentação, os projetos deverão atender as normas de parcelamento do solo e de construção das edificações estabelecidas nesta Lei;

III - em qualquer caso, a expedição do habite-se das edificações ficará condicionada à conclusão das obras de urbanização correspondentes.

§ 6.º – Os edifícios dos conjuntos habitacionais situados em lotes terão, no máximo, o mesmo número de pavimentos dos edifícios isolados permitidos no respectivo terreno.

§ 7.º – Os edifícios dos conjuntos habitacionais situados em glebas poderão ter até 4 (quatro) pavimentos, além dos sub-solos, independentemente da classificação da via pública.

Art. 9.º – Os usos do tipo Comercial e de Prestação de Serviços (C) são classificados nas seguintes categorias:

I - **C1**: Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno porte, que não causem incômodo à vizinhança nem enquadrem nas demais categorias.

II - **C2**: Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte, que podem causar incômodos relacionados a ruídos diurnos, emissões gasosas ou tráfego de veículos intenso ou pesado.

III - **C3**: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte, que podem causar incômodos relacionados a ruídos noturnos, emissões gasosas ou tráfego de veículos intenso ou pesado.

IV - **C4**: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de médio ou grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos diurnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: serrarias, carpintarias, marcenarias, serralherias, funilarias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres.

V - **C5**: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, médio ou grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos noturnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: salões de baile, salões de festa e de buffet, clubes noturnos, discotecas, boates, bares noturnos e similares.

VI - **C6**: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço geradores de tráfego de veículos pesados ou de grande porte, tais como: garagens de empresas transportadoras que operem com frotas de ônibus ou caminhões; entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas, estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros ou de materiais de grande porte como veículos e máquinas.

VII - **C7**: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço que podem causar incômodo em virtude do tráfego freqüente e intenso de veículos, compreendendo: supermercados, centros de compra, lojas de departamento; salas de espetáculo, locais de culto; estádios, clubes desportivos, academias de ginástica; escolas de qualquer nível; hospitais; cemitérios e velórios.

VIII - **C8**: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço considerados perigosos, cujas atividades impliquem no manuseio ou depósito de materiais explosivos, tóxicos ou inflamáveis.

§ 1.º – Os estabelecimentos de comércio e/ou serviço da categoria C8 são considerados proibidos na Macrozona de Integração Urbana.

§ 2.º – Os estabelecimentos de comércio e serviços serão classificados quanto ao porte de acordo com a área construída das edificações onde estejam instalados e/ou com a área do terreno ocupada com a atividade, conforme tabela seguinte:

Porte	Área da construção	Área do Terreno
Pequeno	até 300,00 m^2	Até 500,00 m^2
Médio	Acima de 300 ^{2} até 2.000,00 m^2	Acima de 500,00 m^2 até 5.000,00 m^2

Grande	Mais de 2.000,00 m^2	Mais de 5.000,00 m^2

Art. 10 – Os usos do tipo Industrial (I) são classificados nas seguintes categorias:

I - **I1**: Indústrias virtualmente sem risco ambiental, que apresentam quantidades desprezíveis de poluentes do ar, da água e do solo, e não se enquadrem nas demais categorias.

II - **I2**: Indústrias de risco ambiental leve, que apresentam uma das seguintes condições: baixo potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; efluentes líquidos industriais passíveis de lançamento no sistema público, para tratamento na Estação de Tratamento de Esgotos do Município; pequena produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos.

III - **I3**: Indústrias de risco ambiental moderado, que apresentam uma das seguintes condições: potencial moderado de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos.

IV - **I4**: Indústrias de risco ambiental elevado, que apresentam uma das seguintes condições: alto potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de grande quantidade de resíduos sólidos perigosos; perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos, ou de afetar a saúde pública.

V - **I5**: Indústrias de grande impacto ambiental ou perigosas, que envolvam a fabricação de materiais explosivos e/ou tóxicos, tais como: pólvora, álcool, cloro e derivados, petróleo, soda caustica e derivados, cimento-amianto e similares.

§ 1.º - O enquadramento dos estabelecimentos de uso industrial deverá considerar, prioritariamente, os critérios e as orientações adotados pelo órgão estadual competente.

§ 2.º - As indústrias da categoria I4 e I5 serão consideradas proibidas na Macrozona de Integração Urbana.

Art. 11 - Os usos institucionais correspondem aos serviços prestados pelos órgãos da administração pública federal, estadual ou municipal ou pelas concessionárias dos serviços públicos.

CAPÍTULO V
DA UTILIZAÇÃO DOS TERRENOS

Art. 12 - A utilização dos terrenos na Macrozona de Integração Urbana deverá atender aos seguintes índices ou condições: recuo frontal, recuo de fundos, recuos laterais, taxa de ocupação, taxa de impermeabilização, índice de aproveitamento, altura máxima, existência de vagas para veículos.

§ 1.º - Entende-se por recuo a distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno ou o alinhamento projetado.

§ 2.º - Entende-se por taxa de ocupação a relação entre a projeção da área ocupada pela edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno.

§ 3.º - Entende-se por índice de aproveitamento a relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno por ela utilizado.

§ 4.º – Entende-se por altura da edificação a diferença entre o nível da calçada no ponto médio da testada ou na direção da soleira de entrada da edificação e o nível da cobertura, incluindo o telhado, com exceção da caixa d'água.

§ 5.º - Entende-se por taxa de impermeabilização a relação entre a área total coberta ou pavimentada e a área do terreno.

Art. 13 - Somente será permitida a edificação em terreno com acesso para via ou logradouro público, oficialmente reconhecido.

§ 1.º - Poderá ser autorizada a construção em imóveis com frente para via pública cuja implantação e execução esteja prevista em projeto aprovado pela Prefeitura, ficando o habite-se da edificação condicionado à conclusão das obras de urbanização e à oficialização da via.

§ 2.º - Quando se tratar de acesso ao imóvel através de servidão de passagem, serão autorizados apenas os usos permitidos nas vias locais.

§ 3.º - Desde que sejam atendidos os índices de ocupação do solo, um mesmo terreno poderá receber a construção de mais de uma edificação, com os usos respectivos definidos para a zona onde se situa o imóvel, desde que submetido ao regime de condomínio.

§ 4.º - Estão excluídos do atendimento aos índices estabelecidos nesta Lei os projetos de regularização de edificações existentes na Zona de Urbanização Específica.

Art. 14 – Quando se tratar do parcelamento ou da utilização de glebas para a implantação de conjuntos habitacionais, a elaboração e aprovação do projeto deverá ser precedida de solicitação de diretrizes, acompanhada dos seguintes elementos e informações:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso ou usos pretendidos;

II - três cópias do levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, em escala adequada;

III - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel, ou equivalente;

IV - cópia da notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano ou do imposto sobre a propriedade rural.

§ 1.º - Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I - traçado e as seções transversais das vias de circulação a integrarem o sistema viário da Macrozona de Integração Urbana;

II - alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;

III - localização das áreas livres de uso público e das áreas de equipamento comunitário;

IV - localização das faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;

V - restrições legais de uso e ocupação do solo na zona em que se situa o terreno a ser edificado;

VI - matas naturais ou artificiais que deverão ser preservadas e as áreas frágeis, de alta declividade ou de várzeas, que sofrerão restrições quanto ao parcelamento;

VII - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

VIII - elementos necessários ao projeto de pavimentação;

IX – orientação para a obtenção das condições para captação de água para abastecimento e disposição final ou interligação dos esgotos ao sistema público e fornecimento de energia elétrica, ficando a aprovação do projeto vinculada a apresentação de certidão de diretrizes expedidas pelas concessionárias responsáveis pelos abastecimentos.

§ 2.º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos, salvo modificações impostas por lei municipal, estadual ou federal.

§ 3.º - Havendo alteração no uso pretendido, o interessado poderá requerer a confirmação das diretrizes anteriormente expedidas, ou a sua complementação, apresentando apenas os documentos que se fizerem necessários.

§ 4.º - As solicitações de diretrizes para parcelamento serão analisadas e expedidas pela Secretaria de Obras do Município, consultando-se os órgãos públicos municipais afins, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis.

CAPÍTULO VI
DOS ÍNDICES DE UTILIZAÇÃO DOS TERRENOS

Art. 15 - Os recuos frontais das construções, medidos a partir do alinhamento projetado da via pública, serão de 5,00 (cinco) metros.

§ 1.º - A parcela do imóvel atingida pelo alinhamento projetado da via pública não poderá ser ocupada por construção ou qualquer instalação de equipamento de uso permanente à edificação.

§ 2.º - Nos terrenos de esquina de novas urbanizações, os recuos frontais serão obedecidos em relação às duas vias, considerando o alinhamento exigido para cada uma delas.

§ 3.º - Nos recuos frontais não será permitida a construção de qualquer apoio, sendo tolerados balanços de coberturas com até 50% (cinqüenta por cento) da medida do respectivo recuo.

§ 4.º - Nas edificações residenciais individuais ou superpostas, as garagens com largura inferior a 50% (cinqüenta por cento) da largura do lote e pé direito máximo de 3,00 m (três metros) poderão ocupar o recuo frontal.

§ 5.º - As coberturas para postos de combustíveis com pé direito não inferior a 4,50 m (quatro metros e cinqüenta centímetros) e com vão aberto não serão consideradas para efeito de recuo frontal, nem para efeito de ocupação de terreno, desde que não tenham apoio na faixa frontal do referido recuo.

Art. 16 - Os recuos laterais e de fundos das edificações serão determinados de acordo com os seguintes critérios:

I – Edificações com altura total de até 6,00 metros: estão dispensadas de recuos laterais e de fundos;

II – Edificações com altura total entre 6,00 metros e 12,00 metros:

Recuos Laterais: 1/3 da altura da edificação.

Recuo de fundos mínimo: 4,00 metros.

III – Edificações com altura total superior a 12,00 metros:

Recuos Laterais: 1/3 da altura da edificação com no mínimo 6 metros.

Recuo de fundos: 1/3 da altura da edificação com um mínimo de 6,00 metros.

§ 1.º - As edículas com altura máxima de 6,00 m (seis metros), área construída inferior a 50% (cinqüenta por cento) da área máxima de ocupação do lote, área de ocupação inferior a 1/3 (um terço) da ocupação máxima do terreno e cuja distância da edificação principal seja igual ou superior a 2,00 m (dois metros), poderão ser construídas junto à divisa de fundos.

§ 2.º - Será permitida a ligação coberta entre a edificação principal e a edícula, com largura total não superior a 20% (vinte por cento) da largura do lote.

§ 3.º - Nas construções horizontais com área de até 2.000 m2 (dois mil metros quadrados) situadas em lotes de esquina, não serão exigidos recuos laterais e de fundos.

§ 4.º - Para as garagens abertas em pelo menos um dos lados, com pé direito não superior ao do compartimento adjacente, não serão exigidos recuos laterais.

§ 5.º - As garagens de subsolo, quando abaixo do nível da rua e das áreas adjacentes, poderão ocupar as faixas de recuo não atingidas por projeto ou diretriz de alargamento da via.

Art. 17 – As taxas de ocupação e de impermeabilização variam com a zona de uso do solo e com as dimensões do terreno, conforme definido na tabela seguinte:

Área do Terreno (m^2)	**Taxa de Ocupação (T_o) / Taxa de Impermeabilização (T_i)**		
	ZUE	**ZUM**	**ZI**
Até 200	T_o =80 % T_i = 100 %	T_o =70 % T_i = 100 %	T_o =70 % T_i = 100 %
Acima de 200 a 500	T_o =70 % T_i = 90 %	T_o =70 % T_i = 90 %	T_o =60 % T_i = 80 %
Acima de 500 a 1000	T_o =60 % T_i = 80 %	T_o =60 % T_i = 80 %	T_o =60 % T_i = 80 %
Acima 1.000 a 2.000	T_o =60 % T_i = 70 %	T_o =60 % T_i = 70 %	T_o =60 % T_i = 70 %
Área maior que 2.000	T_o =50 % T_i =50 %	T_o =50 % T_i = 50 %	T_o =50 % T_i = 50 %
Gleba	- -	T_o =40 % T_i = 50 %	T_o =40 % T_i = 50 %

§ 1.º – Não serão consideradas no cálculo da taxa de ocupação as seguintes áreas:

I – Das garagens das edificações residenciais individuais, agrupadas ou superpostas;

II – Das garagens situadas abaixo do nível da rua, qualquer que seja o tipo de uso da edificação;

III – Das sacadas, das marquises, dos terraços e dos beirais que não ultrapassem 1/3 (um terço) dos respectivos recuos mínimos e tenham largura de até 2,00 m (dois metros);

IV – Da casa de máquinas, das caixas d' água e da guarita de segurança que tenha área de até 9,00 m^2 (nove metros quadrados).

§ 2.º – Nos terrenos resultantes de parcelamentos que destinaram áreas públicas, verdes ou de sistema de lazer a taxa de impermeabilização poderá ser aumentada em até 10 %.

§ 3.º – Serão adotados sistema equivalente de absorção de água no solo para glebas com limite máximo de taxa de impermeabilização de 70%, podendo ser utilizados também compensação de área de infiltração em outro imóvel desde que na mesma bacia hidrográfica, registrado em matrícula junto ao cartório de registro mencionando tal compensação, se a legislação de registros públicos assim o permitir.

Art. 18 – Os índices de aproveitamento variam com o tipo do terreno, com a zona de uso do solo e com a classificação da via, conforme definido na tabela seguinte:

Tipo De Terreno	Índice de Aproveitamento								
	ZUE			ZUM			ZUI		
	Local	Coletora	Arterial	Local	Coletora	Arterial	Local	Coletora	Arterial
Lote	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,0	1,2	1,5
Gleba	-	-	-	1,5	2,0	2,0	1,0	1,2	1,5

§ 1.º - Não serão consideradas no cálculo do índice de aproveitamento:

I – As áreas dos espaços destinados ao uso comum dos moradores nos edifícios de habitação coletiva, até o limite de 10 % (dez por cento) da área total de aproveitamento;

II - Todas as áreas não consideradas no cálculo da taxa de ocupação.

§ 2.º – A área de terreno transmitida ao Município para a execução de melhoramentos públicos poderá ser considerada no cálculo da taxa de ocupação e do índice de aproveitamento, desde que os valores obtidos não ultrapassem em mais de 25% (cinqüenta por cento) os valores normais estabelecidos nesta Lei.

§3° - Prédios de propriedade da administração pública direta ou indireta, bombeiros, hospitais ou outros estabelecimentos de saúde particular ou pública, terão coeficiente de aproveitamento máximo 4,0 (quatro) em quaisquer zonas.

Art. 19 - As alturas máximas das edificações, medidas a partir do nível da calçada no ponto de acesso à soleira do pavimento térreo, serão determinadas em função da largura da via pública e do recuo frontal da edificação pela seguinte expressão:

H = 1,70 * (L+R), onde:

H = altura máxima da edificação;

L = largura da via pública frontal ao imóvel;

R = recuo frontal da edificação;

§ 1.º – A altura máxima se refere ao nível de cobertura do último pavimento e não inclui as instalações de caixa d'água e elevadores.

§ 2.º - Nos terrenos de esquina, deverão ser respeitados os limites de altura máxima determinados para ambas as vias.

§ 3.º - Nos terrenos com duas ou mais frentes deverão ser respeitados os limites de altura máxima determinados para todas as vias.

Art. 20 – A utilização dos imóveis está condicionada à destinação de espaços para vagas de estacionamento de veículos, em numero compatível com o tipo de uso e com a área total construída.

§ 1.º - As vagas para estacionamento de veículos serão definidas em projeto, obedecendo às normas técnicas aplicáveis.

§ 2.º - Nas edificações para fins habitacionais verticais acima de 2 pavimentos o número de vagas serão definidos em função da área construída de cada unidade residencial, conforme indicado abaixo:

Área Útil de cada unidade habitacional	N.º de Vagas por unidade
Até 70 m^2	1
De 70 a 120 m^2	2
De 120 m^2 a 200 m^2	3
Mais de 200 m^2	4

§ 3.º - Nas edificações para fins habitacionais até 2 pavimentos o número de vagas serão definidos em função da área construída de cada unidade residencial, conforme indicado abaixo:

Área Útil de cada unidade habitacional	N.º de Vagas por unidade
Até 120 m^2	1
De 120 a 170 m^2	2
Maior que 170 m^2	3

§ 4.º – Os estabelecimentos de comércio varejista e/ou serviço de atendimento direto à população, exceto os da área de hospedagem, deverão possuir uma vaga de estacionamento para cada 50,00 m2 (cinqüenta metros quadrados) de área total construída.

§ 5.º - Nos estabelecimentos industriais, de comércio atacadista e de prestação de serviços, que não envolvam o atendimento direto à população, o número de vagas será determinado de acordo com as características da atividade desenvolvida, conforme indicado a seguir:

Característica da atividade	N.º de vagas
Estabelecimentos industriais, comerciais atacadistas e depósitos em geral	Até 5.000 m^2 de construção – 1 vaga a cada 200 m^2 Acima de 5.000 m^2 de construção – 1 vaga a cada 400 m^2 com mínimo de 25 vagas

Estabelecimentos de prestação de serviços na área de hospedagem: hotéis, motéis, pousadas e similares	1 vaga por apartamento

§ 6.º - Exceto para o uso habitacional, deverão ser reservadas vagas exclusivas de estacionamento para deficientes físicos, com largura mínima de 3,50 m (três metros e cinqüenta centímetros), na seguinte proporção:

N.º total de vagas do estabelecimento ou edificação	**N.º de vagas para deficientes físicos**
Até 5	0
De 6 a 10	1
De 10 a 40	2
De 40 a 100	3
De 100 a 150	4
De 150 a 200	5
Mais de 200	Acrescer 1 vaga para deficiente para cada 100 vagas do estabelecimento.

§ 7.º – O rebaixamento das guias para acesso às áreas estacionamento não poderá exceder a largura de 35% (trinta e cinco por cento) da testada do imóvel.

§ 8.º – Os estabelecimentos considerados pólos geradores de tráfego deverão destinar, também, vagas para carga e descarga, conforme indicado na tabela seguinte.

Estabelecimentos Considerados Pólos Geradores de Tráfego	**N.º de Vagas para Carga e Descarga**
Conjuntos de Edifícios ou Conjuntos Habitacionais com mais de 200 unidades	1 para cada 50 unidades
Centros de compras, lojas de departamento, supermercados, hipermercados, entrepostos, terminais, armazéns e depósitos, com mais de 5.000 m2 de área de construção	1 para cada 2.500 m^2 de área construída.
Hospitais, maternidades, hotéis, motéis, pousadas e escritórios de prestação de serviços com mais de 10.000 m2 de área construída.	2
Indústria com área construída maior que 10.000 m2	1 para cada 7.500 m2 de área construída

CAPÍTULO VII
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 21 - O parcelamento do solo para fins urbanos na Macrozona de Integração Urbana poderá ser realizado na forma de loteamento, desmembramento, desdobro e fracionamento e anexação.

§ 1.º - Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2.º - Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes

§ 3.º - Desdobro é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos, do qual resultam duas partes.

§ 4.º - Fracionamento é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos em mais de duas partes.

§ 5.º - Anexação é a transformação de dois ou mais lotes em um único imóvel.

Art. 22 - Todo parcelamento de terreno situado na Macrozona de Integração Urbana, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulado pela presente Lei, observadas, no que couberem, as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

§ 1.º - Os projetos de parcelamento integrados com a construção de edificações deverão ser submetidos à análise conjunta, atendendo, sob cada aspecto, a todos os índices e requisitos legais aplicáveis.

§ 2.º - Nos novos lotes criados sob qualquer uma das formas previstas neste artigo, cujo desnível entre a frente e os fundos for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteiriça, deverá ser reservada uma faixa não edificável de largura mínima de 3,00 m (três metros) ao longo das divisas dos fundos.

Art. 23 - Os loteamentos e os desmembramentos serão permitidos somente em terrenos adequados ao uso para fins urbanos, observadas as seguintes condições:

I - os terrenos baixos, alagadiços, insalubres, que tenham sido aterrados com materiais nocivos, ou sujeitos a inundações serão considerados inadequados, até que sejam executados os serviços ou obras de saneamento aprovadas pelos órgãos estaduais e municipais competentes;

II – fica proibida a remoção de matas naturais ou artificiais sem autorização dos órgãos competentes da Prefeitura, observadas as disposições das legislações federal e estadual;

III - as florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus) deverão ser mantidas;

IV - as encostas cuja inclinação ultrapasse 40% (quarenta por cento) serão consideradas faixas não edificáveis, a menos que o projeto apresente alteração tecnicamente possível para ocupação;

V - ao longo de cada lado de talvegues ou eixos de vales secos, cujas encostas tenham declividades superiores a 40% (quarenta por cento), serão reservadas faixa não edificáveis com largura mínima de 15,00 m (quinze metros);

VI - ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água, nascentes e represas deverão ser reservadas as faixas de preservação permanente com as larguras mínimas definidas pela legislação pertinente;

VII – nas áreas de preservação permanente a vegetação deverá ser mantida ou recomposta;

VIII - nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem a aprovação do respectivo projeto pela Secretaria de Obras do Município.

Art. 24 - Os parcelamentos de glebas para fins urbanos deverão destinar áreas para o uso público, que serão transferidas para o patrimônio municipal sem qualquer ônus para a Prefeitura, nas seguintes proporções mínimas:

I - áreas destinadas ao sistema de lazer: 5 % (cinco por cento) da área total parcelada que poderão estar contidos nas áreas verdes, porém fora das APPs (Área de Preservação Permanente;

II - áreas de usos institucionais: 7% (cinco por cento) da área total parcelada, sendo que 2% (dois por cento) poderá ser compensada como outorga onerosa ou a pedido do interessado e a exclusivo critério da Municipalidade, ser aceita em outro local, desde que com valor de mercado devidamente avaliado por um perito habilitado;

III - áreas para o sistema viário: compreende as áreas ocupadas pelas ruas dos loteamentos.

§ 1.º - No caso de loteamento, as áreas públicas deverão representar, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da superfície total loteada.

§ 2.º - Nas áreas livres destinadas ao sistema de lazer, poderão ser construídos equipamentos próprios para a recreação, mediante prévia aprovação do projeto e autorização da Prefeitura Municipal.

§ 3.º – As áreas do sistema de lazer não coincidentes com áreas de preservação permanente ou com encostas com declividade superior a 40% (quarenta por cento) deverão somar, pelo menos, 5% (cinco por cento) da área total parcelada.

Art. 25 - A realização de desdobro, anexação ou fracionamento de lotes para fins urbanos, deverá ser requerida à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de recibo do imposto predial e territorial;

III - projeto, em 5 (cinco) vias, do fracionamento e/ou anexação, contendo a localização do terreno; os lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração; a delimitação de faixas não edificáveis, se houver; a locação das edificações existentes e; as descrições perimétricas dos lotes resultantes.

Art. 26 - A aprovação do projeto de desmembramento de gleba para fins urbanos, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será requerida instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial ou do imposto sobre a propriedade rural;

III - projeto completo, elaborado sobre levantamento topográfico planialtimétrico, com coordenadas e altitudes oficiais, contendo no mínimo os seguintes elementos: a divisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, e a localização e configuração das áreas de uso institucional, do sistema de lazer e ; os perfis longitudinais e transversais das áreas verdes e institucionais; a locação das edificações existentes e; as descrições perimétricas dos lotes e áreas públicas.

Art. 27 - A aprovação do projeto de loteamento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas, será requerida junto à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial;

III - projeto completo, cuja aprovação é objeto do requerimento, contendo no mínimo os seguintes elementos: a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração das áreas do sistema de lazer e institucionais; o sistema de viário com suas dimensões lineares e angulares; os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas do sistema de lazer e institucionais; o projeto de arborização das vias e paisagismo da área; a indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações; os memoriais descritivo e justificativo do projeto; o projeto da pavimentação das vias; o projeto do sistema de escoamento de águas pluviais; o projeto do sistema de esgotos sanitários; o projeto de distribuição de água potável; o projeto de calçamento das vias de pedestres e vielas; o projeto de localização dos postes para iluminação das vias de pedestres, de acordo com as exigências e padrões técnicos da Prefeitura e das concessionárias fornecedoras e; o cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos.

§ 1.º - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - garantir continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme orientações da Prefeitura quando da expedição das diretrizes;

II - garantir o acesso aos imóveis que utilizem serviços de passagem existentes na área a ser loteada.

§ 2.º - Nas zonas de Urbanização Específica e de Uso Misto, a maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros).

§ 3.º - Serão toleradas quadras com comprimento entre 200,00 e 300,00 m (duzentos e trezentos metros), desde que seja projetada via de pedestre intermediária.

§ 4.º - As vias de circulação de veículos que, a critério dos Órgãos Competentes, façam parte do sistema viário principal do Município terão a seção transversal e outros requisitos indicados nas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

§ 5.º - Nas vias com largura igual ou superior a 14,00 m (quatorze metros), com possibilidade de continuidade com os limites da área urbanizada, não será exigido o balão de retorno.

§ 6.º - Após aprovação pela Prefeitura e pelos demais órgãos, estaduais e federais competentes, a Secretaria de Obras providenciará o alvará de execução do loteamento.

Art. 28 - Para receber o alvará de execução do loteamento o interessado deverá assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições desta Lei, as vias de circulação, as áreas do sistema de lazer e as áreas institucionais;

II - executar às próprias expensas as atividades seguintes, em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas:

a) locação topográfica completa;

b) implantação de vias e passeios;

c) iluminação das vias de veículos, vias de pedestres e vielas;

d) movimento de terra projetado;

e) pavimentação das vias públicas;

f) colocação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;

g) arborização das vias públicas e das áreas verdes.

III - não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento dada em garantia pelas obras de infra-estrutura por meio de escritura pública definitiva de lotes antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo e de cumpridos os demais encargos impostos por esta Lei ou assumidos em termos de compromisso;

IV - facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverão ser vistoriadas antes do fechamento das respectivas valas;

V - mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só poderão receber construções depois de fixados os marcos de alinhamentos e nivelamentos e executados os serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo;

§ 1.º - Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura, passarão a fazer parte do patrimônio do Município, sem direito a qualquer indenização.

§ 2.º - O alvará será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovado sempre que o atraso na execução das obras não cause prejuízo ao Poder Público ou a terceiros.

§ 3.º - O alvará poderá ser revogado a qualquer tempo, caso se verifique que as obras e os serviços especificados no inciso II deste artigo não estejam sendo executados de acordo com as especificações, normas e prazos tecnicamente recomendáveis.

Art. 29 - Após as vistorias dos órgãos competentes, a aprovação final do loteamento será feita por certidão, da qual constará:

I - zoneamento e classificação do sistema viário;

II - áreas que passam a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município;

III - outorga de concessão de uso das áreas públicas, bem como as condições que deverão ser observadas para o exercício do direito ao uso concedido, quando for o caso;

IV - discriminação das áreas de uso comum e área total da gleba.

§ 1.º - Após a expedição da certidão de aprovação final do projeto, com o recebimento das obras e áreas públicas, o responsável pelo empreendimento providenciará o registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, e a Prefeitura classificará as novas vias públicas por Decreto do Poder Executivo.

§ 2.º - O projeto aprovado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação pela Prefeitura.

§ 3.º - Nos contratos de compra e venda de lotes ou unidades resultantes do projeto aprovado, deverá constar que a utilização do imóvel está sujeita ao atendimento dos dispositivos desta Lei.

Art. 30 – Será admitido o seguinte procedimento alternativo para a aprovação, execução e aceitação de loteamentos:

I - a título de garantia real de execução das obras previstas, uma parte do empreendimento, contendo no mínimo 30% (trinta por cento) de área do terreno e dos lotes ou edificações, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor da Prefeitura;

II - a área a ser hipotecada à Prefeitura Municipal não poderá estar, nem ser posteriormente gravada por qualquer ônus ou hipoteca, mesmo legal, devendo estar livre e desembaraçada de qualquer gravame que impeça o livre exercício dos direitos decorrentes da hipoteca;

III - atendidas as demais condições estabelecidas nesta Lei e firmado o instrumento de hipoteca, o projeto será aprovado e a Prefeitura Municipal expedirá o alvará para a execução das obras e fornecerá os documentos necessários para a inscrição do empreendimento no Registro de Imóveis, com o registro, inclusive da hipoteca das áreas por ela atingidas;

IV - certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pela Prefeitura documento hábil para liberação da hipoteca;

V - a critério da Prefeitura, a hipoteca poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas e proporcionalmente a elas;

VI - competirá à Prefeitura promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo previsto no cronograma, cabendo-lhe o direito de rever o projeto, caso em que será providenciada a comercialização no todo ou em parte das áreas hipotecadas para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo empreendimento, às quais será somada, a título de multa, importância equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.

§ 1.º - As unidades, edificações ou lotes não hipotecados poderão ser comercializados a partir da aprovação do empreendimento, ficando o "habite-se" das edificações autorizadas condicionado à conclusão de todas as obras previstas.

§ 2.º - A critério da Prefeitura, poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por hipoteca de imóveis situados no município e não incluídos no empreendimento, depósito de caução, ou fiança bancária.

§ 3.º - No caso de garantia sob forma de hipoteca de imóveis, estes deverão ser indicados mediante comprovação de propriedade, registrada na serventia imobiliária competente, livre e desembaraçada de qualquer ônus que impeça o pleno exercício dos direitos decorrentes da hipoteca.

§ 4.º - O valor da garantia real, qualquer que seja sua forma, será determinado por técnicos habilitados da Prefeitura e deverá corresponder, no mínimo, ao dobro do valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 5.º - A alternativa de que trata o presente artigo poderá ser aplicada ao empreendimento já iniciado.

§ 6.º - Todas as despesas decorrentes de aplicação do presente artigo serão de responsabilidade do proprietário do loteamento.

§ 7.º - A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

Art. 31 - Os novos loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que:

I - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta Lei;

II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

III - as áreas institucionais estejam localizadas fora do perímetro fechado;

IV - os serviços públicos e a manutenção das áreas comuns localizadas dentro do perímetro fechado sejam desempenhados por conta dos moradores.

§ 1.º - O sistema viário interno será objeto de concessão de uso especial dos moradores, que deverão constituir entidade regularmente instituída para esse fim.

§ 2.º - A qualquer tempo, os loteamentos fechados previstos neste artigo poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse da Prefeitura ou dos moradores.

§ 3.º – Na solicitação das diretrizes deverá ser informado o interesse na implantação de loteamento fechado.

§ 4.º - A autorização para fechamento nas condições definidas nas diretrizes deverá ocorrer no ato da aprovação do loteamento.

Art. 32 – Na Zona de Uso Misto será admitida a realização de loteamentos de interesse social, constituídos de lotes com área mínima de 175 metros quadrados e frente mínima de 7,00 metros, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

I - localização adequada para a implantação de bairros de uso predominantemente residencial ou de conjuntos de moradias para o atendimento, prioritariamente, da população de baixa renda;

II - terreno com características físicas satisfatórias quanto à topografia, às condições de drenagem e aos aspectos geotécnicos;

III - prova de atendimento à população de baixa renda mediante a oferta de, no mínimo, 15% (quinze por cento) das unidades geradas para utilização ou comercialização através Prefeitura;

IV - existência de demanda por lotes ou habitações populares na região.

§ 1.º - A proposta de realização de empreendimento de interesse social deverá ser analisada e aprovada pela Secretaria de Obras.

§ 2.º - As unidades ofertadas à Prefeitura serão comercializadas ou adquiridas pelo preço equivalente ao custo de produção acrescido de uma remuneração máxima de 20% (vinte por cento).

§ 3.º - A Prefeitura ou um órgão estadual competente terá o prazo de até 6 (seis) meses após a conclusão das obras de implantação do loteamento para comercializar os lotes ofertados pelo empreendedor.

§ 4.º - Esgotado o prazo definido no parágrafo anterior, os lotes não comercializados serão devolvidos ao empreendedor, que poderá comercializá-los nas mesmas condições das demais unidades.

§ 5.º - O interessado poderá propor a realização de empreendimento de interesse social no ato da solicitação das diretrizes, ou na apresentação do respectivo projeto de implantação.

§ 6.º - Nos lotes com área inferior a 250 m^2 será permitido apenas o uso habitacional unifamiliar.

Art. 33 - Nas zonas a seguir, deverão ser observados as seguintes dimensões mínimas:

I - Na Zona de Uso Industrial – ZUI, os lotes deverão possuir área mínima de 500 m^2 e frente mínima para via pública de 15,00 metros.

II - Na Zona de Uso Misto – ZUM, os lotes deverão possuir área mínima de 250 m^2 e frente mínima para via pública em múltiplos de 8,00 metros.

Art. 34 - Os condomínios multifamiliares situados na Zona de Urbanização Específica (ZUE) e na Zona de Uso Misto (ZUM), deverão ter área máxima de 90.000m² (noventa mil metros quadrados).

Art. 35 - Os terrenos situados na Zona de Urbanização Específica (ZUE) poderão ser desmembrados em lotes com área mínima de 250,00 (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 8 (oito) metros, desde que servidos por rede pública de abastecimento de água e coleta de esgoto.

CAPÍTULO VIII
DA REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DO SOLO

Art. 36 – A regularização do parcelamento do solo de áreas situadas na Zona de Urbanização Específica (ZUE) poderá ser feita mediante loteamento, desmembramento ou fracionamento.

§ 1.º - A regularização de parcelamento mediante fracionamento de lotes ou desmembramento de glebas será autorizada nos casos em que houver mais de uma edificação no mesmo terreno.

§ 2.º - Os lotes que restarem vazios no meio da edificação existentes também poderão ter o desmembramento regularizado, desde comprovadamente pertençam a proprietários ou possuidores distintos.

§ 3.º - Sem prejuízo da necessidade de comprovação da existência das residências nos lotes resultantes de desmembramentos ou fracionamentos, a regularização das edificações poderá ser realizada posteriormente à aprovação do parcelamento.

§ 4.º - Em qualquer caso, os lotes com edificações existentes poderão ter área mínima de 125 metros quadrados e frente maior ou igual a 5,00 metros.

§ 5.º - Na área do loteamento Chácaras do Pinhal demarcada na planta que constitui o Anexo I, será permitido o uso estritamente residencial.

§ 6.º - Na área a que se refere o parágrafo anterior será tolerada a permanência das empresas instaladas desde que regularizem suas instalações em todos os órgãos competentes no prazo de 180 dias.

Art. 37 – Os projetos de regularização mediante loteamento deverão obedecer a legislação federal e estadual de regularização fundiária de loteamentos.

Art. 38 – A edificações existentes no ato da regularização, desde que devidamente indicadas na planta do parcelamento, poderão ser regularizadas independentemente do atendimento às condições determinadas pelos índices de utilização do terreno.

Art. 39 – A regularização de desmembramentos situados na Zona de Urbanização Específica (ZUE), será autorizada ainda que o desmembramento esteja inserido em loteamento com restrições urbanísticas, exceto nos loteamentos fechados.

CAPÍTULO IX

DA CONSERVAÇÃO DA QUALIDADE URBANÍSTICA E AMBIENTAL

Art. 40 - Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra, necessários às iniciativas em geral, devem respeitar o que se segue:

I - a supressão de vegetação arbórea nativa deverá ser autorizada pelos órgãos estaduais e/ou federais competentes;

II - a erosão sempre será evitada por meio de drenagem adequada, implantação de cobertura vegetal em taludes e bermas, e por demais recursos técnicos aplicáveis, de forma a não provocar danos ambientais nas proximidades;

III - os taludes deverão ter declividade não superior a 1:2 (50% - cinqüenta por cento) quando em corte, e 1:2,5 (40% - quarenta por cento) quando em aterro;

IV - as canaletas e outros dispositivos de drenagem deverão ser executados na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2,00 m (dois metros);

V - os taludes de altura superior a 3,00 m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

§ 1.º - Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo e proteção.

§ 2.º Os taludes poderão deixar de observar as condições previstas neste artigo, desde que comprovada sua estabilidade e segurança, mediante laudo técnico elaborado por firma ou profissional legalmente habilitado.

Art. 41 – Os proprietários de áreas nas quais sejam constatados prejuízos ambientais decorrentes de intervenções ou usos inadequados serão notificados para proceder à recuperação necessária, com a realização de ações mitigadoras, reparadoras e compensatórias.

Parágrafo único – O projeto de recuperação e o cronograma de execução dos serviços deverão ser apresentados no prazo determinado pela Prefeitura no ato da notificação, de acordo com a complexidade do problema.

Art. 42 – A canalização ou retificação de qualquer curso d'água somente será autorizada com a devida justificativa técnica, após prévia aprovação órgãos estaduais competentes e da Prefeitura, mediante parecer de seu órgão competente.

§ 1.º - Para a autorização a que se refere o "caput" deste artigo, será exigida a compensação de 5 (cinco) vezes a área da Área de Preservação Permanente descaracterizada, por meio de plantio de vegetação nativa ou doação à Prefeitura Municipal de áreas comprovadamente cobertas por vegetação nativa.

§ 2.º - A construção de açude-tanque e barragem para fins agropecuários, paisagísticos e de lazer dependerá da prévia autorização:

I - dos órgãos competentes de âmbito estadual e da Secretaria de Obras do município, na forma deste artigo, em processo sumário, responsabilizando-se o proprietário pelos eventos a que der causa pela obra feita; e concomitantemente;

II - do proprietário, para que a Prefeitura possa fazer uso das águas do açude-tanque ou barragens em épocas de estiagem, para normalização de abastecimento público.

Art. 43 – As edificações antigas cujas fachadas mantenham as características da construção original poderão ser reformadas mesmo quando ocuparem as faixas de recuos determinadas por esta Lei, desde que:

I - a transformação de uso, se ocorrer, seja compatível com as dimensões e os acabamentos do prédio;

II - a reforma e a adaptação fiquem restritas ao mínimo indispensável, para que seja assegurada a preservação dos caracteres autênticos do imóvel;

III - as partes deterioradas ou deformadas por reformas anteriores sejam restauradas.

§ 1.º - A reforma de que trata este artigo poderá ser acompanhada de ampliação, desde que a área de construção a ser acrescida respeite as normas em vigor e não prejudique as características da construção original.

§ 2.º - A ocupação dos espaços gerados com a demolição parcial da edificação poderão seguir o alinhamento dos lindeiros.

CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 44 – Ficam revogadas as restrições convencionais quanto à implantação de edificações em todos os loteamentos abertos à circulação pública, passando a vigorar, para todos, as taxas de ocupação, índices de aproveitamento, recuos e afastamentos constantes da legislação municipal vigente; permanecem inalteradas as demais restrições convencionais; em especial aquelas quanto ao uso do solo.

Parágrafo único – O presente artigo não se aplica aos loteamentos "CECOM A" e "CECOM B".

Art. 45 – O artigo 46, inciso I, alínea 2, item "j" da Lei Complementar Municipal n° 288/2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

"j) O local deve ser dotado de infra-estrutura básica, composta de no mínimo: rede pública de abastecimento de água potável, de coleta, afastamento e tratamento de esgoto sanitário, energia elétrica, sistemas de drenagem de águas pluviais, leito carroçável das vias pavimentado, passeios públicos pavimentados. Não se admite sistema particular, individual ou coletivo, de tratamento de esgoto sanitário."

Art. 46 – Os estudos de revisão do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento do município deverão ser executados no exercício de 2014 e incorporarão a Zona de Integração Urbana, inclusive quanto ao detalhamento dos seus limites e da infraestrutura viária.

Parágrafo único – Independentemente da revisão do Plano Diretor fica autorizada a construção de edificações multifamiliares de uso habitacional e comercial, de até 4 pavimentos, nas Zona de Urbanização Específica - ZUE, com exceção do Centro Histórico.

Art. 47 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CABREÚVA, em 14 de fevereiro de 2014.

HENRIQUE MARTIN
Prefeito

Publicada na Imprensa Oficial do Município e arquivada no Setor de Expediente e Registro da Prefeitura de Cabreúva, em 14 de fevereiro de 2014.

LUCAS GIOLLO RIVELLI
Procurador do Município de Cabreúva

ANEXOS

Anexo I: Planta do município com indicação das seguintes áreas:

- Com ocupação urbana ou parcelamento do solo irregular e;
- Destinadas ao atendimento da demanda, determinada pelo desenvolvimento da cidade, por lotes industriais para pequenas e médias empresas e por lotes residenciais e de uso misto.

Anexo II: Planta do município com indicação do zoneamento da Macrozona de Integração Urbana.

- Zona de Urbanização Específica – ZUE.
- Zona de Uso Industrial – ZUI.
- Zona de Uso Misto – ZUM.
- Zona de Uso Exclusivo Residencial - ZUR

Anexo III: Tabela da Permissibilidade de Uso.

275000 280000 285000 290000 295000 300000

7430000 7425000 7420000 7415000 7410000

ZONA DE CONSERVAÇÃO DA VIDA SILVESTRE

ZONA DE CONSERVAÇÃO HIDRICA

ZONA DE RESTRIÇÃO MODERADA

MACROZONA DE INTEGRAÇÃO URBANA

ZONA DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL

IV - ZRM

III - ZCH

II - ZCVS

0 1.000 2.000

ANEXO I - MACROZONA DE INTEGRAÇÃO URBANA

275000 280000 285000 290000 295000 300000

7430000 7425000 7420000 7415000 7410000

ZONA DE CONSERVAÇÃO DA VIDA SILVESTRE
ZONA DE CONSERVAÇÃO HIDRICA
ZONA DE RESTRIÇÃO MODERADA
ZONA DE USO MISTO
ZONA DE USO INDUSTRIAL
ZONA DE USO RESIDENCIAL

ZUM
ZUI
ZUR
ZUM

IV - ZRM

III - ZCH

II - ZCVS

0 1.000 2.000

ANEXO II

LEI COMPLEMENTAR N.º 351, DE 14 DE FEVEREIRO DE 2014 : MACROZONA DE INTEGRAÇÃO URBANA

ANEXO III: TABELA DA PERMISSIBILIDADE DE USO (1/2)

TIPOS E CATEGORIAS DE USO

H – HABITACIONAL

H1: Residências horizontais unifamiliares, isoladas, agrupadas ou superpostas, com ou sem edícula, com acesso independente à via pública para cada unidade.

H2: Edifício residencial com até 4 (quatro) pavimentos.

H3: Edifício residencial com mais de 4 (quatro) pavimentos.

H4: Conjuntos habitacionais constituídos de edificações horizontais unifamiliares ou edifícios residenciais.

C – COMÉRCIO E SERVIÇOS

C1: Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno porte, que não causem incômodo à vizinhança nem enquadrem nas demais categorias.

C2: Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte, que podem causar incômodos relacionados a ruídos diurnos, emissões gasosas ou tráfego de veículos intenso ou pesado.

C3: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte, que podem causar incômodos relacionados a ruídos noturnos, emissões gasosas ou tráfego de veículos intenso ou pesado.

C4: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de médio ou grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos diurnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: serrarias, carpintarias, marcenarias, serralherias, funilarias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres.

C5: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, médio ou grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos noturnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: salões de baile, salões de festa e de buffet, clubes noturnos, discotecas, boates, bares noturnos e similares.

C6: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço geradores de tráfego de veículos pesados ou de grande porte, tais como: garagens de empresas transportadoras que operem com frotas de ônibus ou caminhões; entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas, estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros ou de materiais de grande porte como veículos e máquinas.

C7: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço que podem causar incômodo em virtude do tráfego freqüente e intenso de veículos, compreendendo: supermercados, centros de compra, lojas de departamento; salas de espetáculo, locais de culto; estádios, clubes desportivos, academias de ginástica; escolas de qualquer nível; hospitais; cemitérios e velórios.

C8: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço considerados perigosos, cujas atividades impliquem no manuseio ou depósito de materiais explosivos, tóxicos ou inflamáveis.

I - INDUSTRIAL

I1: Indústrias virtualmente sem risco ambiental, que apresentam quantidades desprezíveis de poluentes do ar, da água e do solo, e não se enquadrem nas demais categorias.

I2: Indústrias de risco ambiental leve, que apresentam uma das seguintes condições: baixo potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; efluentes líquidos industriais passíveis de lançamento no sistema público, para tratamento na Estação de Tratamento de Esgotos do Município; pequena produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos.

I3: Indústrias de risco ambiental moderado, que apresentam uma das seguintes condições: potencial moderado de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos.

I4: Indústrias de risco ambiental elevado, que apresentam uma das seguintes condições: alto potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de grande quantidade de resíduos sólidos perigosos; perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos, ou de afetar a saúde pública.

I5: Indústrias de grande impacto ambiental ou perigosas, que envolvam a fabricação de materiais explosivos e/ou tóxicos, tais como: pólvora, álcool, cloro e derivados, petróleo, soda caustica e derivados, cimento-amianto e similares.

LEI COMPLEMENTAR N.º 351, DE 14 DE FEVEREIRO DE 2014: MACROZONA DE INTEGRAÇÃO URBANA

ANEXO III: TABELA DA PERMISSIBILIDADE DE USO (2/2)

Tipo e Categoria de Uso	Zona de Uso do Solo/Via								
	ZUE			ZUM			ZUI		
	L	C	A	L	C	A	L	C	A
Habitacional (H)									
H1: Residências horizontais unifamiliares	•	•	•	•	•	•	X	X	X
H2: Edifício com até 4 (quatro) pavimentos	•	•	•	•	•	•	X	X	X
H3: Edifício com mais de 4 (quatro) pavimentos menor que 12 (doze) pavimentos	X	X	X	X	X	X	X	X	X
H4: Conjuntos habitacionais	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Comércio e Serviços (C)									
C1: Diversificados de pequeno porte, sem incomodo	•	•	•	•	•	•	•	•	•
C2: Diversificados até médio porte, incomodo diurno	X	•	•	•	•	•	•	•	•
C3: Médio ou grande porte, incomodo noturno	X	•	•	X	•	•	•	•	•
C4: Médio ou grande porte, incomodo diurno intenso	X	•	•	X	•	•	•	•	•
C5: Médio ou grande porte, incomodo noturno intenso	X	X	•	X	X	•	•	•	•
C6: Médio ou grande porte, veículos pesados	X	X	•	X	•	•	•	•	•
C7: Grande porte, tráfego intenso freqüente	X	X	•	X	X	•	X	X	X
C8: Perigosos	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Industrial (I)									
I1: Sem risco ambiental	•	•	•	•	•	•	•	•	•
I2: Risco ambiental leve	X	X	•	X	X	•	•	•	•
I3: Risco ambiental moderado	X	X	X	X	X	X	•	•	•
I4: Risco ambiental alto	X	X	X	X	X	X	X	X	X
I5: Grande impacto ambiental ou perigosas	X	X	X	X	X	X	X	X	X

LEGENDA

ZUE: Zona de Urbanização Específica

ZUM: Zona de Uso Misto

ZUI: Zona de Uso Industrial

L: Via local

C: Via coletora

A: Via arterial

•: Uso permitido

X: Uso proibido