

LEI COMPLEMENTAR Nº 408, DE 22 DE JANEIRO DE 2018

Dispõe sobre o Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Cabreúva.

HENRIQUE MARTIN, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABREÚVA, ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS POR LEI, EM ESPECIAL NOS TERMOS DO [ARTIGO 85, INCISO VIII, DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE CABREÚVA](#);

FAZ SABER QUE, A CÂMARA MUNICIPAL DE CABREÚVA, APROVA E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O zoneamento urbano e rural e os critérios de uso, ocupação e parcelamento do solo, estabelecidos nesta Lei em consonância com o Plano Diretor do Município de Cabreúva, são instrumentos da Política Urbana do Município e tem por objetivos:

I - Promover o desenvolvimento das funções sociais da cidade e o cumprimento da função social da propriedade;

II - Promover a qualidade de vida da população a partir de diretrizes para a utilização adequada das áreas do território do município, de acordo com as suas potencialidades;

III - orientar a ocupação ordenada na cidade, possibilitando a equilibrada distribuição de habitações, atividades comerciais, industriais e de prestação de serviços e, ao mesmo tempo, assegurando as condições para o desenvolvimento sustentável do município;

IV - Hierarquizar o sistema viário, atendendo as necessidades da população e do sistema de transporte público;

V - Desenvolver e recuperar as áreas excluídas da cidade, integrando-as ao espaço urbano;

VI - Promover a preservação dos valores naturais, culturais, paisagísticos, arquitetônicos e arqueológicos do município e;

VII - ampliar a participação da comunidade na gestão urbana.

Art. 2º As disposições desta Lei obedecem às diretrizes e prioridades estabelecidas no Plano Diretor do Município de Cabreúva, e deverão ser observadas, obrigatoriamente:

I - Na concessão de alvarás de construção;

II - Na concessão de alvarás de localização e de funcionamento de atividades urbanas;

III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV - Na urbanização de áreas;

V - No parcelamento do solo.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO URBANO E RURAL

Seção I Das Macrozonas do Município

Art. 3º Para fins de planejamento do desenvolvimento e controle do uso do solo, o território do município se encontra dividido nas macrozonas urbana e rural descritas a seguir, cujos limites são os definidos no mapa que constitui a Anexo I desta lei:

I - Macrozona Rural - A área delimitada de forma a criar um cinturão no entorno dos Bolsões urbanos, destinada as atividades de produção agropecuária e de usos sustentáveis que compreende as áreas da Zona de Conservação da Vida Silvestre definida no [Decreto](#)

[Estadual nº 43.284/98](#), as áreas da Serra do Itaguá, as áreas dos Matações e as áreas que constituem uma zona de amortecimento entre essas áreas com importantes atributos ambientais e a Macrozona Urbana;

II - Macrozona Urbana - compreende as áreas destinadas as atividades e usos urbanos como, habitação, comércio, serviços e indústria e abrange:

a) Toda a mancha urbana consolidada;

b) as áreas de integração e de expansão urbana que visam orientar a crescimento, a racionalização da infraestrutura e da mobilidade urbana, conectando os núcleos urbanos e distribuindo os fluxos de forma a proporcionar melhor circulação e;

c) as áreas com ocupação irregular ou clandestina, que deverão ser cadastradas pela Prefeitura no prazo de 180 dias da data da aprovação desta Lei.

§ 1º O perímetro urbano do Centro Histórico que integram a macrozona urbana está descrito no Anexo II, que faz parte integrante desta lei.

§ 2º Os perímetros das demais áreas que integram a Macrozona Urbana serão definidos no prazo de 240 dias da data de aprovação desta Lei, após a conclusão do cadastramento dos núcleos com parcelamento ou ocupação irregular e; instituídos por Decreto do Executivo Municipal.

§ 3º Os núcleos com ocupação urbana existentes no interior da Macrozona Rural deverão ser regularizados ou remanejados.

Seção II Do Zoneamento Rural

Art. 4º Para assegurar a conservação dos recursos naturais e a manutenção da atividade agrícola, as áreas que constituem a Macrozona Rural se subdividem em:

I - ZEPAM-P - Zona Especial de Proteção Ambiental: compreende uma faixa de até 50,00 (cinquenta) metros a partir das bordas das calhas do Jeito regular para todos os corpos d'água situados na macrozona rural do Município, constituindo áreas de preservação e restauração da mata ciliar, com os seus primeiros 30,00 (trinta) metros, contados a partir das referidas bordas, destinados exclusivamente a A.P.P.; e os 20,00 (vinte) metros restantes para a implantação de equipamentos urbanos;

II - ZPDS - Zona de Proteção e Desenvolvimento sustentável destina-se a proteção das áreas mais frágeis da APA-Cabreúva, e compreende a Zona de Conservação da Vida Silvestre, as áreas tombadas pelo CONDEPHAAT, a Serra do Itaguá e parte das áreas de matações;

III - ZEPAG - Zona Especial de Proteção Agrícola: constituem as áreas rurais do agrícola, pecuária, agroindustrial, turísticas e recreativas, que proporcionam o uso sustentável das propriedades.

§ 1º Na Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS) o módulo mínimo para o parcelamento do solo será de 20 ha e o uso habitacional será permitido com densidade demográfica máxima de 2hab/ha.

§ 2º Na Zona Especial de Proteção Agrícola (ZEPAG) o parcelamento do solo deve atender ao módulo rural da região.

Seção III Do Zoneamento Urbano

Art. 5º Para efeito do controle do uso do solo, a Macrozona Urbana do Município está subdividida nas seguintes zonas de uso do solo:

I - ZEPAM-R - Zona Especial de Recuperação Ambiental: compreende as áreas delimitadas por uma faixa de 50,00 (cinquenta) metros de largura, medida a partir das bordas da calha do leito regular dos corpos d'água situados na Macrozona Urbana e constituindo áreas de preservação e restauração da mata ciliar, com os seus primeiros 30,00 (trinta) metros, contados a partir das referidas bordas, destinados exclusivamente a A.P.P.; e os 20,00 (vinte) metros restantes para a implantação de equipamentos urbanos;

II - ZUI - Zona de Uso Industrial: e constituída das áreas cuja localização e condições de acesso tornam-nas apropriadas para a instalação de Indústrias, centres de distribuição, depósitos e grandes estabelecimentos de comercio ou prestação de serviços, observadas as restrições ambientais correspondentes as especificidades de cada terreno e atividade, e esta subdividida em:

a) ZUI-1: compreende as áreas já ocupadas pelo uso industrial e as áreas destinadas a ampliação da atividade industrial com a instalação de empresas de risco ambiental leve ou moderado, sendo permitido o parcelamento em lotes com área mínima de 1.000 m² e testada mínima de 20,00 metros;

b) ZUI-2: corresponde as áreas destinadas ao atendimento da demanda por lotes para pequenas e medias empresas que exercem atividades industriais ou de prestação de serviços, sendo permitido o parcelamento em lotes com área mínima de 600 m² e testada mínima de 15,00 metros.

III - ZUM - Zonas de Uso Misto: compreendem áreas onde coexistem os usos residencial, comercial, de prestação de serviços e até industrial com reduzido grau de incômodo e abrangem toda Macrozona Urbana, excluídas apenas as áreas de Uso Industrial que constituem a ZUI, a ZPH - Zona de Proteção Histórica, a ZUR -Zona de Uso Residencial e as ZEIS, e destinam-se aos usos residenciais, atividades comerciais, de serviços, institucionais e indústrias não incômodas, isto é, não poluentes, de baixo fluxo de veículos e de baixo impacto de vizinhança e; subdividem-se nas seguintes zonas:

a) ZUM-1 - Zona de Uso Misto 1: de usa residencial com característica predominantemente horizontal, sendo admitida a verticalização de até 4 pavimentos e outorga a ser definida para o 5º pavimento, densidade demográfica de até 200 hab/ha e lotes mínimos com 8 (oito) metros de frente e 250 m² de área;

b) ZUM-2 - Zona de Uso Misto 2: de uso predominantemente residencial, sendo admitida a verticalização de até 8 pavimentos e outorga a ser definida para o 9º ao 12º pavimento, densidade demográfica de até 250 hab/ha e lotes mínimos com 7 (sete) metros de frente e 175 m² de área.

IV - ZPH - Zona de Proteção Histórica: com densidade demográfica de até 180 hab./ha e lotes com área mínima de 250 m² e testada igual ou superior a 8,00 m, destina-se a proteção do patrimônio histórico, artístico, arqueológico e cultural e a qualificação revitalização de áreas que abrigam edificações ou benfeitorias de interesse de preservação e; compreende imóveis do centro histórico da sede do município, e de bairros isolados, que abrigam construções originais ou benfeitorias de importância histórica, arquitetônica ou cultural;

V - ZUR - Zona de Usa Residencial: abrange as áreas periurbanas situadas na fronteira entre as macrozonas urbana e rural, destinadas ao uso residencial unifamiliar, com densidade demográfica de até 80 hab./ha e lotes com áreas mínimas de 500 m² e testadas mínimas de 16,00 metros;

VI - ZEIS - Zona Especial de Interesse Social: compreende as áreas urbanas para a desenvolvimento da política habitacional mediante a regularização de parcelamentos, de condomínios ou de áreas ocupadas, ou implantação de projetos que exijam parâmetros urbanísticos próprios.

§ 1º Nos termos previstos no Plano Diretor do Município será tolerada a redução da largura de faixa que constitui a Zona Especial de Recuperação Ambiental - ZEPAM-R, de 50,00 (cinquenta) metros para 30,00 metros, quando a diminuição da largura for compensada com a destinação de áreas verdes que não coincidam com Áreas de Preservação Permanente, a critério da Secretaria de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos, que desenvolvera estudos para a cadastramento de fragmentos de matas contíguos aos limites da ZEPAM-R, incorporando-os para constituir o sistema de áreas naturais de interesse do município na mesma bacia.

§ 2º Nas áreas urbanas consolidadas situadas ao longo do Córrego Jacaré entre a Loteamento Portal da Concordia e a rodovia SP-300, ao longo do Ribeirão Cabreúva e ao longo da rodovia SP-312, da altura do Km 77 até o loteamento Jardim Ipê, a faixa que constitui a ZEPAM-R terá a largura mínima definida na legislação de âmbito Federal e Estadual.

§ 3º Os bolsões e os núcleos de urbanização específica serão equiparados as áreas de ocupação irregulares e estarão sujeitos às disposições estabelecidas para as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIs quando inseridos na Macrozona Urbana e; aos para metros

definidos para a Zona de Uso Residencial - ZUR quando delimitados exclusivamente por áreas da Macrozona Rural.

§ 4º Novas empreendimentos de uso habitacional em qualquer área da macrozona urbana, independentemente do atendimento dos critérios de parcelamento e uso do solo estabelecidos nesta Lei, somente terão seus usos autorizados quando possuírem rede coletora de esgotos sanitários interligadas ao sistema público ou; sistema próprio, individual ou coletivo, de coleta, tratamento e disposição final de acordo com diretrizes emitidas pela concessionária de saneamento.

§ 5º Os empreendimentos de interesse social a serem desenvolvidos em áreas da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS são aqueles que atendem as seguintes condições:

I - Sejam implantados pelos órgãos governamentais de âmbito federal, estadual ou municipal, para o atendimento da população de baixa renda; ou

II - Sejam gerados por investimentos da iniciativa privada, em parceria com o órgão municipal competente.

§ 6º A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) abrange, também, os núcleos de sub-moradias, cadastrados pelo município, encontrados na cidade além das áreas ocupadas por empreendimentos de interesse social.

§ 7º Com o objetivo de viabilizar a urbanização e a regularização fundiária das áreas ocupadas por núcleos de sub-moradias, os parâmetros de uso e ocupação do solo serão objeto de normas técnicas especiais e apropriadas a condição de cada local, fixadas por ato do Poder Executivo Municipal.

§ 8º Os limites das zonas ora estabelecidas, com exceção das Zonas Especiais de Interesse Social, estão definidos no mapa que integra o Anexo IV desta Lei.

CAPÍTULO III DO SISTEMA VIÁRIO

Seção I Da Definição

Art. 6º O sistema viário do Município é constituído pelas vias existentes e projetadas, quer sejam municipais, estaduais ou federais, identificadas no mapa que integra o Anexo VI desta Lei.

§ 1º As vias, ou os trechos de vias, projetadas, mas não implantadas não se constituirão em acesso ou frente oficial para nenhum imóvel.

§ 2º Compete a Prefeitura definir o traçado das vias projetadas, bem como os alinhamentos projetados das vias públicas existentes, determinando a faixa de alargamento que deverá ser respeitada quando da ocupação dos terrenos.

Seção II Da Classificação das Vias

Art. 7º As vias que constituem o sistema viário são classificadas de acordo com as suas funções, nas seguintes categorias:

I - Via Expressa Regional ou Rodovia Estadual: via de tráfego rápido e expresso sem interferência com o tráfego municipal, e com acessos controlados;

II - Via Marginal à Rodovia;

III - Via Estrutural;

IV - Via Arterial: via estrutural destinada a canalização do tráfego municipal e integração das regiões da cidade;

V - Via Coletora: via de saída ou penetração dos bairros, tendo a função de coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais;

VI - Via Local: via de saída ou acesso aos lotes;

- VII - Via Vicinal;
- VIII - Estrada Parque;
- IX - Trilha Ecoturística;
- X - Ciclovia: pista exclusiva para circulação de bicicletas;
- XI - Via de pedestres: via destinada apenas a circulação

de pessoas e veículos autorizados.

§ 1º As vias arteriais compreendem, quando existentes ou projetadas, os trechos das respectivas vias marginais.

§ 2º As vias de tráfego seletivo, destinadas preferencialmente a pedestres ou a circulação de bicicletas são classificadas como locais para os efeitos de uso do solo.

§ 3º As vias de contorno de quadras existentes ou projetadas, dotadas de maior largura em toda sua extensão, poderão ser reclassificadas para a categoria de coletoras viabilizando a melhoria do fluxo e a conexão dos veículos com as vias expressas, desde que:

I - A viabilidade seja constatada pelos órgãos competentes;

II - A transformação da categoria seja instituída por Decreto, sendo que o projeto aprovado deverá ser parte integrante do mesmo.

§ 4º Para efeito da definição das larguras mínimas, dos raios das curvas de concordância de esquina e dos usos permitidos em cada imóvel, as vias marginais as Rodovias e as vias estruturais serão equiparadas as vias arteriais.

Seção III Da Abertura de Novas Vias

Art. 8º A abertura de novas vias deves obedecer às diretrizes definidas pela Prefeitura quanta ao traçado dos alinhamentos, larguras mínimas e raios das curvas de concordância.

§ 1º A Prefeitura definirá as diretrizes e os projetos específicos para a abertura de novas vias ou de novos trechos das vias existentes, observadas as condições mínimas, inclusive nos projetos dos sistemas viários de novas urbanizações, definidas nos Anexo V e VI desta Lei.

§ 2º Nas concordâncias dos alinhamentos de vias de diferentes categorias prevalecerão os raios mínimos especificados para a via de menor importância.

§ 3º Nas vias de circulação sem saída, deverão ser executados balões de retorno com dimensões tais que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 9,00 m (nove metros).

§ 4º As novas vias públicas, uma vez aceitas pela Prefeitura passarão a integrar o sistema viário municipal, devendo ser classificadas e incluídas na correspondente planta oficial.

Art. 9º As vielas, quando necessárias, deverão ser projetadas de acordo com as seguintes especificações:

I - Largura não inferior a 4% (quatro por cento) do seu comprimento, respeitando o mínimo de 3,00 m (três metros);

II - Comprimento não superior a 150,00 m (cento e cinquenta metros);

III - declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) ou escadarias com patamares intermediários;

IV - Uso exclusivo de passagem de pedestres ou de instalações de infraestrutura, não servindo de frente oficial, nem de acesso para nenhum imóvel.

CAPÍTULO IV

DOS USOS DO SOLO

Seção I Das Definições

Art. 10. Para os efeitos desta Lei os terrenos do município serão classificados, de acordo com a sua origem e extensão, em lotes ou glebas.

§ 1º Entende-se por lote todo terreno com área inferior a 10.000 m² (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.

§ 2º Entende-se por gleba a terreno com área superior a 10.000 m² (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. 11. Para efeito de aplicação desta Lei os usos do solo serão classificados quanto ao tipo e quanta a adequação as zonas de uso do solo.

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

- I - Habitacional (H);
- II - Comercial e de Prestação de Serviços (C);
- III - Industrial (I);
- IV - Institucional (P);
- V - Rural (R).

§ 2º Quanta 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 possam ser regularizadas de acordo com os Índices de utilização do terreno e demais parâmetros definidos nesta Lei; e

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

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

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

Art. 12. Os usos, ou as atividades de cada tipo serão divididos em categorias de usa de solo, de acordo com o porte das instalações, o impacto na paisagem e o potencial de causar incômodos a população da região.

§ 1º Para os efeitos desta Lei as categorias de uso serão classificadas quanto ao porte em:

I - Pequeno porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com até 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas de até 2.000 m² (dais mil metros quadrados);

II - Media porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com até 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas de até 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e;

III - Grande porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com mais de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas com mais de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 2º 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.

Seção II Das Categorias de Uso do Solo

Art. 13. Os usos do tipo Habitacional (H) são classificados nas seguintes categorias:

H1: Residências horizontal unifamiliar, isolada, com ou sem edícula;

H2: Residências horizontais unifamiliares agrupadas com acesso independente a via pública para cada unidade;

H3: Residências horizontais unifamiliares superpostas, com acesso independente avia publica para cada unidade;

H4: Residências de fundo, com acesso independente a via pública;

H5: Edifício residencial com até 4 (quatro) pavimentos;
H6: Edifício residencial com 5 a 8 (cinco a oito) pavimentos;

H7: Edifício residencial com mais de 8 (oito) pavimentos;
H8: Vila habitacional constituída de edificações horizontais unifamiliares construídas em lotes;

H9: Conjunto de edifícios residenciais, com 4 (quatro) ou mais pavimentos, construídos em lotes e;

H10: Conjunto habitacional constituído de edificações horizontais ou de edifícios de apartamentos, implantados em glebas.

§ 1º Para os efeitos desta Lei considera-se edificação horizontal aquela com altura máxima de 8/00 m (oito metros), considerado entre o nível do piso térreo e a laje de cobertura do último piso superior ou início do telhado.

§ 2º Na zona urbana poderá ser autorizado o desdobro ou o fracionamento do lote ocupado pela construção de edificações agrupadas, da categoria H2; superpostas, da categoria H3 ou; de fundos, da categoria H4, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

I - O projeto assegure a cada unidade habitacional um lote de terreno com as seguintes dimensões mínimas:

Localização/Zona de Uso do Solo	Área (m²)	Testada (m)
Proteção Histórica – ZPH	200	8,00
Uso Misto – ZUM – 1	200	8,00
Uso Misto – ZUM – 2	160	8,0
Uso Residencial - ZUR	250	8,0

II - Sejam atendidos os índices de utilização do terreno para cada unidade e respectivo terreno após a realização do fracionamento, com exceção dos recuos laterais que, a critério do interessado, poderão ser aplicados para o conjunto de residências, e que atendam o estabelecido no Código Sanitário Estadual quanta a Insolação, Iluminação e Ventilação.

§ 3º Os projetos de vilas habitacionais, da categoria H8, deverão atender as seguintes condições:

I - Edificações voltadas para as vias ou áreas internas, sem acesso independente para a via pública;

II - Fração ideal do terreno por unidade habitacional deve ser no mínimo de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados);
III - Uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno/privativo da residência ou em bolsões de estacionamento coletivo;
IV - Vias internas para circulação de veículos, com declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) e largura mínima de 6,00 m (seis metros);
V - Deverá ser aplicado a legislação de Condomínios - [Lei 4591/64](#).

§ 4º Os edifícios da categoria H9 terão, no máximo, o mesmo número de pavimentos dos edifícios isolados na respectiva zona de uso de solo.

§ 5º Os projetos de conjuntos habitacionais em glebas atenderão aos seguintes requisitos:

I - Doação, mediante desmembramento, de 5% (cinco por cento) da área da gleba para a instalação de equipamento urbano comunitário e de 10% (dez por cento) destinados a área verde, garantida, em ambos os casos, a frente mínima de 10,00 m (dez metros) para via pública oficial;
II - Frente mínima da gleba, excluídas as áreas livres de uso público e de equipamento urbano comunitário, de 30,00 m (trinta metros);
III - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno das edificações ou em bolsões de estacionamento coletivo;
IV - Vias internas para circulação de veículos que atendam as especificações previstas para os loteamentos;
V - Atendimento as diretrizes para urbanização definidas pela Prefeitura, quanto aos alinhamentos viários e identificação de áreas de preservação permanente.

§ 6º 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 casa de conjunta habitacional a expedição de habite-se das edificações ficara condicionada a conclusão das obras de urbanização e infraestrutura, que deverão ser fiscalizadas e recebidas pela Secretaria de Obras.

Art. 14. Os usos do tipo Comercial e de Prestação de serviços (C) são classificados nas seguintes categorias:

C1: Atividades de comércio e/ou serviço que não causem nenhum tipo de incomodo e possam ser desenvolvidos na edificação horizontal de uso habitacional pela próprio morador e até 2 empregados;

C2: Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno porte, que não causem incomodo a vizinhança nem se enquadrem nas demais categorias;

C3: 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;

C4: 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;

C5: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de médio ou grande porte, que podem causar incomodo principalmente em virtude de ruídos diurnos produzidos por maquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: serrarias, carpintarias, marcenarias, serralherias, funilarias, canis, escotas de adestramento de animais e congêneres;

C6: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de média ou grande porte, que podem causar incomodo 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;

C7: 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;

C8: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço que podem causar incômodo em virtude do tráfego frequente 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;

C9: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço considerados perigosos, cujas atividades impliquem no manuseio ou depósito de materiais explosivos, tóxicos ou inflamáveis.

§ 1º Os postos de combustíveis de veículos automotores e os depósitos ou estabelecimentos de comercialização de gás liquefeito não se enquadram na categoria C9 serão classificados, de acordo com o porte, na categoria C3 ou C8.

§ 2º Parágrafo único. Os estabelecimentos de comércio e/ou serviço da categoria C9 e serão considerados proibidos no Município.

Art. 15. Os usos do tipo Industrial (I) são classificados nas seguintes categorias:

I1: Indústrias não poluentes, cujas atividades gerem emissões e resíduos gasosos, líquidos e sólidos semelhantes às de uma habitação: não impliquem em tráfego pesado de veículos e; possam ser desenvolvidas na edificação residencial pelo próprio morador com até 2 empregados;

I2: 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;

I3: Indústrias de risco ambiental leve que apresentam uma ou mais das seguintes condições: baixo potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; efluentes líquidos industriais passivos de lançamento no sistema público para tratamento na Estação de Tratamento de Esgotos do Município; pequena produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos;

I4: Indústrias de risco ambiental moderado, que apresentam uma ou mais das seguintes condições: potencial moderado de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos;

I5: Indústrias de risco ambiental elevado, que apresentam uma ou mais 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;

I6: 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 cáustica e derivados, cimento-amianto e similares.

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

§ 2º As edificações destinadas às instalações administrativas dos estabelecimentos industriais serão equiparadas, para os efeitos desta Lei aos estabelecimentos de comércio e serviço das categorias C1 e C2.

§ 3º As indústrias da categoria I-6 são consideradas proibidas no Município.

Art. 16. Os usos institucionais correspondem aos serviços prestados pelos órgãos da administração pública federal, estadual ou municipal ou pelas concessionárias dos serviços públicos.

Parágrafo único. Os estabelecimentos de prestação de serviços públicos de educação, saúde, segurança, lazer, esportes, transportes, saneamento básico e outros poderão se localizar em qualquer uma das zonas urbanas.

Art. 17. Os usos rurais (R) são classificados nas seguintes categorias:

R1: Agrosilvopastoril, compreendendo as atividades de agricultura, silvicultura, criação de animais, extração vegetal e agroindústria, desde que sua instalação esteja vinculada a manutenção da produção rural nas propriedades fornecedoras da matéria-prima;

R2: Exploração de água mineral, compreendendo as atividades de extração e envasilhamento;

R3: Extração mineral compreendendo as atividades de extração de argila, areia de draga de rio ou de outros minerais;

R4: Recreacional e turístico, compreendendo hotéis, pousadas, SPAs, clínicas de repouso, clubes de campo, pesqueiros e atividades de pesquisa, educação ambiental, ecoturismo, agro turismo e esporte ou lazer ao ar livre.

Seção III Da Permissibilidade de Uso do Solo

Art. 18. As categorias de uso permitidas em cada terreno do Município são determinadas em função da zona de uso do solo onde ele está localizado e da classificação da via para a qual tem frente, conforme indica a Tabela 3/5 do Anexo VI desta Lei.

§ 1º Nas vias coletoras e arteriais da Zona de Usa Misto 1 - ZUM 1 serão permitidos edifícios com até 5 pavimentos mediante o pagamento de outorga onerosa calculada com base na área construída do quinto pavimento.

§ 2º Nas vias coletoras e arteriais da Zona de Usa Misto 2 - ZUM 2 serão permitidos edifícios com até 12 pavimentos mediante a pagamento de outorga onerosa calculada com base na soma das áreas construídas dos pavimentos situados acima do oitavo.

Art. 19. A lista das atividades e estabelecimentos enquadrados em cada uma das categorias dos diferentes tipos de usa será definida pelos órgãos competentes da Prefeitura e instituída por Decreto do Executivo.

Capítulo V DA UTILIZAÇÃO DOS TERRENOS

Seção I Das Definições e Condições Gerais

Art. 20. A utilização dos terrenos em todo o território do Município deverá atender aos seguintes índices ou condições: recuo frontal mínimo, recuo de fundas mínima, recuos laterais mínimos, taxa de ocupação máxima, índice de aproveitamento máximo, altura máxima, taxa de impermeabilização máxima, e existência de vagas para veículos.

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

§ 2º 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.

§ 3º 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.

§ 4º Entende-se por altura da edificação a diferença entre o nível do piso térreo e a laje de cobertura do último piso superior ou início do telhado, com exceção da caixa d'água.

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

Art. 21. A utilização para usos residenciais de terrenos com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), inclusive a parcelamento do solo, deverá atender a condição de densidade máxima definida para cada zona de uso do solo.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação deste artigo, será considerada uma população equivalente de 4 (quatro) habitantes por lote ou unidade habitacional.

Art. 22. Somente será permitida a edificação em terreno com acesso para via ou logradouro público, oficialmente reconhecido.

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

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

§ 3º Desde que sejam atendidos os índices de utilização do terreno, um mesmo imóvel poderá receber a construção de mais de uma edificação, com os usos respectivos definidos para a zona onde se situa a imóvel.

§ 4º A situação prevista no parágrafo anterior não garante as condições para o desdobro ou desmembramento do terreno.

Art. 23. Será permitido a regularização de edificações existentes e projetos aprovados, estes estão excluídos do atendimento aos índices estabelecidos nesta Lei:

§ 1º Considera-se existente a edificação concluída anterior a aprovação desta lei ou em execução cujas obras tenham atingido, pela menos, a etapa de cobertura ou concretagem da laje de forro. Será definido posteriormente a aprovação desta lei regras para compensação financeira aos imóveis que não respeitaram as legislações vigentes na época em que foram construídas.

§ 2º os projetos já aprovados pela municipalidade continuarão tendo validade posteriormente a aprovação desta lei.

Art. 24. A utilização de terrenos voltados para vias marginais de rodovias, estruturais ou arteriais deverá considerar as seguintes condições:

I - Os projetos de urbanização, inclusive desmembramento de área, deverão respeitar a largura com frente mínima de 12,00 m (doze metros);

II - As construções deverão ser projetadas com uma única entrada para veículos, para acesso e saída dos mesmos;

III - as edificações que utilizarem a via marginal a rodovia, estrutural ou arterial para seu acesso, quando destinadas a atividades que gerem, direta ou indiretamente, o fluxo de veículos, devem ter estacionamento compatível com a demanda real prevista.

Parágrafo único. Nos terrenos cujas testadas para a via arterial sejam superiores a 30,00 m (trinta metros) serão tolerados dois acessos para veículos.

Art. 25. Quando se tratar do parcelamento ou da utilização de glebas para fins urbanos, 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, contendo:

a) divisas da área;

(referência de nível) oficial;
cursos d'água e construções existentes;
data respectiva;
mil) ou 1:20.000 (um para vinte mil).

- b)** curvas de nível de metro em metro, referidas a RN
- c)** localização de bosques, árvores frondosas, matas,
- d)** norte verdadeiro ou magnético, com a indicação da
- e)** planta de localização na escala 1:10.000 (um para dez

ou equivalente;

III - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel,

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

§ 1º Atendendo ao requerimento do interessado, que deverá apresentar estudo previa, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I - Traçado e as seções transversais das vias de circulação que integrarão a sistema via rio do Município;

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 necessários 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 e;

IX - Orientação para que seja consultada a concessionária dos serviços de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários quanto a viabilidade de atendimento as demandas do empreendimento ou uso pretendido, sem a qual não será possível aprovar ou autorizar qualquer iniciativa.

§ 2º As diretrizes para a elaboração dos projetos e interligação da rede de abastecimento de água e da rede coletora de esgotos do conjunto habitacional aos sistemas públicos deverão ser requeridas diretamente a concessionária dos serviços de abastecimento de água e de coleta e tratamento de esgotos do município podendo haver exigências de contrapartidas.

§ 3º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos, salvo modificações impostas por lei municipal, estadual ou federal.

§ 4º Durante a período que vigorar as diretrizes, 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.

§ 5º As solicitações de diretrizes para parcelamento serão analisadas e expedidas pela Secretaria de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos do Município, consultando-se os órgãos públicos municipais afins, em até 60 (sessenta) dias úteis, quando instruídos de forma completa quanto aos elementos e informações, conforme estabelecido no caput.

§ 6º Nos casos em que a solicitação previa das diretrizes para a utilização de glebas não for obrigatória, a análise dos projetos considerará todos os aspectos envolvidos na elaboração e preparação do documento, conforme previsto no parágrafo primeiro deste artigo.

Seção II

Dos índices Urbanísticos de Utilização dos Terrenos

Art. 26. Para efeito desta lei, considera-se índices urbanísticos: recuos, afastamentos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade, altura da edificação, vagas para veículos.

Subseção I Dos Recuos e Afastamentos

Art. 27. Os recuos e afastamentos das edificações são definidos conforme as dimensões dos terrenos, os tipos de uso e a altura das edificações conforme quadro seguinte:

Tipos de uso	Área do terreno (m ²)	Recuo frontal (m)	Recuo fundo (m)	Afastamentos laterais (m)
Residencial unifamiliar	$A \leq 200,00$	$\geq 5,00$	Dispensados	Dispensados
	$200,00 < A \leq 360,00$	$\geq 5,00$	Dispensados	$\geq 1,50$ em uma das laterais
	$360 < A \leq 1.000,00$	$\geq 5,00$	$\geq 1,50$	$\geq 1,50$ para cada lateral
	$1.000,00 < A \leq 2.000,00$	$\geq 5,00$	$\geq 2,50$	$\geq 2,00$ para cada lateral
	Acima de 2.000,00	$\geq 5,00$	$\geq 3,00$	$\geq 2,00$ para cada lateral
Residencial Multifamiliar Conj.Habit/Vilas	-	$\geq 5,00$	$\geq 2,00$	$\geq 2,00$ para cada lateral
Comercial/Serviço	Até 250,00	$\geq 5,00$	Dispensados	Dispensados
	$250,00 < A \leq 1.000,00$	$\geq 5,00$ (2)	$\geq 1,50$	$\geq 1,50$ em uma das laterais
	$1.000,00 < A \leq 2.000,00$	$\geq 5,00$ (2)	$\geq 2,00$	$\geq 1,50$ para cada lateral
	Acima de 2.000,00	$\geq 5,00$ (2)	$\geq 3,00$	$\geq 1,50$ para cada lateral
Indústria	Até 1000,00	$\geq 6,00$	$\geq 3,00$	$\geq 1,50$ para cada lateral
-	Acima de 1.000,00	$\geq 6,00$	$\geq 3,00$	$\geq 2,00$ para cada lateral

Art. 27. Os recuos e afastamentos das edificações em relação aos seus limites de divisa serão definidos da seguinte forma: (Alterado pela [Lei Complementar nº 419 de 2018](#))

~~§ 1º No caso de opção por estacionamento na testada frontal, no uso industrial acima de 1.000,00 m², os recuos frontais deverão ser aumentados para 6/00 metros.~~

§ 1º Com relação aos recuos de frente:

~~I - Em terrenos com área acima de 5.001 m² (cinco mil e um metros quadrados) ou loteamentos aprovados após 22 de janeiro de 2018, o recuo deverá ser de 5m (cinco metros);~~

I - Em terrenos com área acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) ou loteamentos aprovados após 22 de janeiro de 2018, o recuo deverá ser de 5,00m (cinco metros); (Redação dada pela [Lei Complementar nº423 de 2019](#))

II - Em terrenos com área de até 5.000m² (cinco mil metros quadrados) ou loteamentos aprovados anteriormente a 22 de janeiro de 2018, poderão ser mantidos os limites de recuos previstos quando da aprovação do loteamento;

III - quando mais da metade dos lotes na quadra onde se localiza o terreno tiverem recuos de igual medida, essa poderá prevalecer;

~~IV - Em terrenos com área acima de 2.000m² (dois mil metros quadrados), para usos industriais, o recuo deverá ser de 6m (seis metros). (Alterado pela [Lei Complementar nº 419 de 2018](#))~~

IV - Em terrenos para usos industriais, o recuo deverá ser de 6,00m (seis metros); (Redação dada pela [Lei Complementar nº423 de 2019](#))

V - Em terrenos para usos comerciais, o recuo deverá ser de 5,00m (seis metros), aumentados para 6,00 m (seis metros) no caso de opção por estacionamento na testada frontal nos usos comerciais; ([Acrescentado pela Lei Complementar nº423 de 2019](#))

VI - Em empreendimentos de uso industriais e condomínios será permitido edificar portarias, cabines de entrada de energia e água e abrigos para contêineres de lixo no recuo frontal. ([Acrescentado pela Lei Complementar nº423 de 2019](#))

~~§ 2º Para lotes em esquina a testada principal terá recuo conforme tabela acima e a outras frentes/laterais para os logradouros terá recuo de no mínimo 2,0 metros.~~

§ 2º Com relação aos recuos de fundo:

I - Em terrenos com área acima de 500m² (quinhentos metros quadrados) até 1,000m² (mil metros quadrados), o recuo deverá ser de 2m (dois metros);

II - Em terrenos com área acima de 1.000m² (mil metros quadrados), até 2.000m² (dois mil metros quadrados), o recuo deverá ser de 2,5m (dois metros e meio);

III - em terrenos com área acima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) o recuo deverá ser de 3m (três metros);

IV - Em terrenos com declive que impossibilite o escoamento natural das águas pluviais para a rua da testada de frente e não haja faixa non aedificandi prevista no loteamento e/ou matrícula do imóvel, o recuo deverá ser de 1,5m (um metro e meio). (Alterado pela [Lei Complementar nº 419 de 2018](#))

~~§ 3º Exceto no caso de residência unifamiliar, os demais usos, para cada pavimento a partir do 3º, deverão somar um metro a mais aos afastamentos laterais e recuos de fundos estabelecidos no quadro acima, limitados no mínimo conforme o disposto no Código Sanitário Estadual.~~

§ 3º Com relação aos recuos laterais:

I - Em terrenos com área de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou testada frontal de até 8m (oito metros), ficam dispensados os recuos, devendo se observar o Código Sanitário Estadual quanto às áreas necessárias de iluminação, ventilação e insolação;

II - Em terrenos com testada frontal acima de 8m (oito metros) até 12m (doze metros), o recuo deverá ser de 1,5m (um metro e meio) de um dos lados, quando a altura da edificação não ultrapassar 4m (quatro metros), prevalecendo para alturas superiores o afastamento determinado pelo Código Sanitário Estadual;

III - em terrenos com testada frontal acima de 12m (doze metros), o recuo de ambos os lados deverão ser de 1,5m (um metro e meio) quando a altura não ultrapassar 4m (quatro metros), prevalecendo para alturas superiores o afastamento determinado pelo Código Sanitário Estadual. (Alterado pela [Lei Complementar nº 419 de 2018](#))

~~§ 4º Não serão permitidos nenhum tipo de estrutura, apoio, escadas, mesmo descobertos, nos recuos e afastamentos.~~

§ 4º Para terrenos com construção comprovadamente existente há mais de 20 (vinte) anos na Zona Central do Município, e que não seja decorrente de loteamentos, haverá tolerância quanto a manutenção dos recuos e afastamentos consolidados, desde que não haja outras obras com aumento nas incorreções em relação à legislação vigente. (Alterado pela [Lei Complementar nº 419 de 2018](#))

~~§ 5º Os beirais terão largura máxima de 1/3 em relação aos afastamentos laterais e recuo de fundos, e 1/5 do recuo de frente.~~

§ 5º Os beirais terão largura máxima de 1/3 (um terço) em relação aos afastamentos e recuos de fundo, e 1/5 (um quinto) do recuo de frente. (Alterado pela [Lei Complementar nº 419 de 2018](#))

~~§ 6º Recuos entre edificações no mesmo terreno em usos multifamiliares deverá ser aplicado as regras do Código Sanitário Estadual.~~

§ 6º Com relação aos afastamentos entre edificações no mesmo terreno, deverão ser respeitadas as regras do Código Sanitário Estadual. (Alterado pela [Lei Complementar nº 419 de 2018](#))

~~§ 7º Para lotes com testada até 7,00 (sete) metros será admitido a construção de uma vaga de garagem com até 15 metros quadrados no recuo frontal, desde que os imóveis não sejam atingidos por alinhamento projetado da via pública indicado no plano diretor ou plano de mobilidade vigente.~~

~~§ 7º Em lotes com testada frontal de até 8m (oito metros) será admitida construção de cobertura removível no recuo de frente, desde que não prejudique a iluminação e ventilação natural das aberturas existentes na fachada, conforme o Código Sanitário Estadual, vedada cobertura com laje de concreto armado. (Alterado pela [Lei Complementar nº 419 de 2018](#))~~

§ 7º Em lotes com testada frontal de até 8,00m (oito metros), será admitida construção de garagem com cobertura removível no recuo de frente, desde que não prejudique a iluminação e ventilação natural das aberturas existentes na fachada, conforme o Código Sanitário Estadual, vedada cobertura com laje de concreto armado. (Redação dada pela [Lei Complementar nº 423 de 2019](#))

~~§ 8º As garagens de subsolo, quando abaixo do nível da rua poderão ocupar as faixas de recuo, desde que não sejam atingidas por projeto ou diretriz de alargamento da via contidos no plano diretor ou plano de mobilidade vigentes.~~

~~§ 8º Em lotes com testada frontal acima de 8m (oito metros) até 12m (doze metros) fica proibida edificação de garagem coberta no recuo frontal, sendo permitido encostar na lateral onde houver recuo, desde que haja abertura livre no recuo. (Alterado pela [Lei Complementar nº 419 de 2018](#))~~

§ 8º Em lotes com testada frontal acima de 8,00m (oito metros) até 12,00m (doze metros), fica permitida edificação de garagem com cobertura removível no recuo frontal, não ultrapassando 30m² (trinta metros quadrados), sendo permitido encostar na lateral onde houver recuo, desde que haja abertura livre no recuo. (redação dada pela [Lei Complementar nº 423 de 2019](#))

~~§ 9º Para efeito de aplicação desta Lei, consideram-se abaixo do nível da rua as garagens cujas coberturas estejam a/ no máximo, 1,00 m (um metro) acima do nível da calçada no ponto médio da testada.~~

~~§ 9º As garagens de subsolo, quando abaixo do nível da rua, poderão ocupar as faixas de recuo, desde que não sejam atingidas por projeto ou diretriz de alargamento de via contidos no Plano Diretor ou Plano de mobilidade vigentes. (Alterado pela [Lei Complementar nº 419 de 2018](#))~~

§ 9º As garagens de subsolo, quando abaixo do nível da rua, poderão ocupar as faixas de recuo, desde que não sejam atingidas por projeto ou diretriz de alargamento de via contidos no Plano Diretor ou Plano de Mobilidade Urbana vigentes. (Redação dada pela [Lei Complementar nº 423 de 2019](#))

§ 10. Para efeito de aplicação desta Lei, considera-se abaixo do nível da rua a garagem cujo piso esteja abaixo de 1,5m (um metro e meio) do nível da calçada no ponto médio da testada. (Acrescentado pela [Lei Complementar nº 419 de 2018](#))

Subseção II Dos índices de Ocupação e Aproveitamento

Art. 28. As taxas de ocupação variam com a zona de uso de solo e; as Índices de aproveitamento variam com a zona de uso do solo e com a classificação da via onde está localizado o terreno, conforme definido na tabela seguinte:

Zonas de Uso do Solo	Taxa de		Índice de Aproveitamento					
	Ocupação		Local		Coletora		Arterial	
	Lote	Gleba	Bas.	Out.	Bas.	Out.	Bas.	Out.
Esp. de Proteção Ambiental — ZEPAM — P	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Prot. e Desenvolv. Sustentável — ZPDS	-	0,03	0,06	-	0,06	-	0,06	-
Especial de Proteção Agrícola — ZEPAG	-	0,05	0,10	-	0,10	-	0,10	-
Esp. de Recuo Ambiental — ZEPAM — R	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Proteção Histórica — ZPH	0,70	0,30	1,00	-	1,00	1,20	1,00	1,20
Uso Misto — ZUM — 1	0,60	0,30	1,00	1,20	1,00	1,50	1,00	2,00
Uso Misto — ZUM — 2	0,70	0,35	1,00	1,50	1,00	2,00	1,00	2,50
Uso Residencial — ZUR	0,50	0,25	1,00	-	1,00	1,20	1,00	1,20
Industrial — ZUI-1	0,50	0,25	1,00	-	1,00	-	1,00	-
Industrial — ZUI-2	0,60	0,30	1,00	-	1,00	-	1,00	-
Especial de Interesse Social — ZEIS	0,65	0,40	1,50	2,00	1,50	2,00	1,50	3,00

Art. 28. As taxas de ocupação variam com a zona de uso de solo, e os índices de aproveitamento variam com a zona de uso do solo e com a classificação da via onde está localizada o terreno, conforme definido na tabela seguinte:

Zona de Uso do Solo	Taxa de Ocupação		Índice de Aproveitamento					
	Lote	Gleba	Via Local		Coletora		Arterial	
			Bas.	c/outorga	Bas.	c/outorga	Bas.	c/outorga
ZEPAM-P	0,00	0,00	0,00	X	0,00	X	0,00	X
ZPDS	X	0,03	0,06	X	0,06	X	0,06	X
ZEPAG	X	0,05	0,10	X	0,10	X	0,10	X
ZEPAM	0,00	0,00	0,00	X	0,00	X	0,00	X
ZPH	0,70	0,30	1,00	X	1,00	1,20	1,00	1,20
ZUM	0,60	0,30	1,20	1,50	1,50	2,00	1,50	2,00
ZUM	0,70	0,35	1,20	1,50	1,50	2,00	1,50	2,50
ZUR	0,50	0,25	1,00	X	1,00	1,20	1,00	1,20
ZUI	0,60	0,50	1,00	X	1,00	X	1,00	X
ZUI	0,60	0,50	1,00	X	1,00	X	1,00	X
ZEIS	0,65	0,40	1,50	2,00	1,50	2,00	1,50	3,00

(Redação dada pela [Lei Complementar nº 423 de 2019](#))

§ 1º 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 e;
- III - Da casa de máquinas, das caixas d'água e da guarita de segurança que tenha área de até 9,00 m² (nove metros quadrados).

§ 2º 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; e

de ocupação

§ 3º A tabela do caput deste artigo indica os valores dos Índices de aproveitamento básicos (Bas.) e, onde permitido, os dos Índices de aproveitamento ampliados mediante a utilização dos instrumentos de outorga (Out.).

§ 4º Nos terrenos com área superior a 2.000 m² as taxas de ocupação previstas neste artigo serão aplicadas sem prejuízo das condições de permeabilidade definidas no [Decreto Estadual 43.284/98](#).

§ 5º A área de terreno doada à Prefeitura 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 50% (cinquenta por cento) os valores normais estabelecidos nesta Lei.

§ 6º Em qualquer edificação a área interna destinada ao uso público na forma de galerias e espaços cobertos, com largura não inferior a 4,00 m (quatro metros), que esteja situada no nível do passeio ou nos pisos adjacentes a ele interligadas por rampas ou escadas, e que permaneça aberta no horário comercial, será acrescida a área máxima de aproveitamento definida pelo índice respectivo.

~~§ 7º Nas ocupações em glebas para as zonas ZUI-1 e ZUI-2, as taxas de ocupação permitidas serão ampliadas para 0,5 (meio) quando satisfizerem os índices de permeabilidade estabelecidos. (Acrescentado pela [Lei Complementar nº 419 de 2018](#))~~

§ 7º Nas ocupações em glebas para as zonas ZUI-1 e ZUI-2, as taxas de ocupação permitidas serão de 0,60 (60%), quando satisfizerem os índices de permeabilidade estabelecidos conforme Decreto Estadual nº 43.284, de 1998. (Redação dada pela [Lei Complementar nº 423 de 2019](#))

Subseção III Da Altura das Edificações

Art. 29. As alturas máximas das edificações, medidas a partir do nível do piso 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;

§ 1º A altura da edificação corresponde a diferença entre o nível do piso térreo e o nível da laje da cobertura ou início do telhado, com exceção da caixa d'água.

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

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

Subseção IV Da Taxa de Impermeabilização

~~**Art. 30.** A execução de novos empreendimentos ou a utilização de terrenos com área inferior a 2000 m² (dois mil metros quadrados) deverá observar os seguintes limites de impermeabilização:~~

Zona de Uso do Solo	Taxa de Impermeabilização	
	Lote	Gleba
Esp. de Proteção Ambiental — ZEPAM — P	-	0,02
Prot. Desenvol. Sustentável — ZPDS	-	0,05
Especial de Proteção Agrícola — ZEPAG	-	0,15
Esp. de Proteção Ambiental — ZEPAM — R	-	0,02
Proteção Histórica — ZPH	0,80	0,50
Uso Misto 1 — ZUM — 1	0,70	0,35
Uso Misto 2 — ZUM — 2	0,80	0,40
Uso Residencial — ZUR	0,60	0,30
Industrial — ZUI-1	0,60	0,30
Industrial — ZUI-2	0,70	0,35
Especial de Interesse Social — ZEIS	0,75	0,50

Art. 30. Na utilização de terrenos com área inferior a 2.000m² (dois mil metros quadrados), deverá ser observado limites mínimos de permeabilidade do solo na proporção de 10% (dez por cento) sobre a taxa de ocupação permitida para a zona de uso do solo. (Alterado pela [Lei Complementar nº 419 de 2018](#))

~~**Parágrafo único.** Nos terrenos com área superior a 2.000 m² as taxas de impermeabilização previstas neste artigo serão aplicadas sem prejuízo das condições de permeabilidade definidas no Decreto Estadual 43.284/98.~~

Parágrafo único. Nos terrenos com área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados), as taxas de impermeabilização previstas neste artigo serão aplicadas sem prejuízo das condições de permeabilidade definidas no [Decreto Estadual nº 43.284/98](#). (Alterado pela [Lei Complementar nº 419 de 2018](#))

Subseção V Das Vagas para Veículos

Art. 31. A utilização dos imóveis está condicionada a destinação de espaços para vagas de estacionamento de veículos, em número compatível com a tipo de uso e com a área total construída.

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

§ 2º Nas edificações para fins habitacionais o número de vagas será definido em função da área construída de cada unidade residencial, conforme indicado abaixo, sendo considerado as dimensões de vagas para automóveis:

Área Construída de Cada Unidade Residencial	Nº de Vagas de automóveis por Unidade
Até 80m ²	1
Acima de 80 m ²	2
Com 4 dormitórios ou mais	3

I - No caso de condomínios e conjuntos habitacionais verticais, deverá ser previsto acréscimo de vagas de automóveis para visitantes, podendo ser em bolsões, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 20 (vinte) unidades;

II - Limita-se nas vagas para visitantes a proporção de vagas para motos em, no máximo 25% do número total de vagas adicionais;

III - Deverão ser previstos espaços de acesso dos veículos com largura- mínima de 6,00 metros para entrada e saída:

IV - Deverão ser previstos espaços para manobras dos veículos nas áreas de estacionamento com dimensões compatíveis com as normas técnicas correspondentes;

V - Não será permitido vaga presa, exceto se as vagas pertencerem ao mesmo usuário.

§ 3º Os estabelecimentos de comércio varejista e/ou serviço de atendimento direto a população, exceto os da área de hospedagem, deverão possuir uma vaga de estacionamento para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de área total construída, limitando-se a proporção de vagas para motos em, no máximo 25% do número total de vagas.

~~**§ 4º** Nos estabelecimentos industriais, de comércio atacadista e de prestação de serviços, que não envolvam o atendimento direto a população, o número de vagas para automóveis será determinado de acordo com as características da atividade desenvolvida, conforme indicado a seguir:~~

Característica da Atividade	Nº de Vagas
Estabelecimentos industriais, comerciais, atacadistas e depósitos em geral	10 vagas de automóvel mais 1 vaga de moto para cada 20 funcionários
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de hospedagem: hotéis, motéis, pousadas e similares	1 vaga de automóvel por apartamento

§ 4º Nos estabelecimentos industriais, de comércio atacadista e de prestação de serviços, que não envolvam o atendimento direto à população, o número de vagas para automóveis será determinado de acordo com as características da atividade desenvolvida, conforme indicado a seguir:

CARACTERÍSTICA DA ATIVIDADE	Nº DE VAGAS
Estabelecimentos industriais, comerciais, atacadistas e depósitos em geral	1 vaga para cada 50m ² de área administrativa, mais 1 vaga a cada 200m ² para demais áreas
Estabelecimentos de prestação de serviços em hospedagem: hotéis, motéis, pousadas e similares	1 vaga por apartamento

(Redação dada pela [Lei Complementar nº 423 de 2019](#))

§ 5º Deverão ser reservadas vagas exclusivas de estacionamento para deficientes físicos, com largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), na seguinte proporção:

Nº Total de Vagas do Estabelecimento ou Edificação	Nº Total das Vagas Exclusivas para Deficientes Físicos
Até 10	1
De 11 a 25	2
De 26 a 75	3
De 76 a 150	4
Acima de 150	Acrescer 1 vaga para cada 100 vagas do estabelecimento

§ 6º As vagas dos estacionamentos descobertos poderão ocupar as áreas dos recuos obrigatórios das edificações.

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

§ 8º As dimensões das vagas serão consideradas:

a) Para Automóveis: 2,40 m X 5,00 m;

b) Para Motocicletas: 2,00 X 1,00 m.

Art. 32. As edificações destinadas exclusivamente a estacionamentos coletivos de veículos de passeio serão classificadas na categoria C4 ou C6, e deverão satisfazer as seguintes condições:

I - Pé direito dos espaços destinados as vagas cobertas entre 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e 3,00 m (três metros);

II - Rampas de acesso para entrada ou saída com largura mínima de 3,00m (três metros) cada, e declividade máxima de 20% (vinte por cento);

III - Área do terreno abrangida pelo recuo frontal integrada com o passeio público, com exceção do acesso de veículos, devem ser mantidas permeáveis e com ajardinamento;

IV - Quando se tratar de estabelecimentos da categoria C4, deverão ser adotadas as seguintes medidas:

a) O terreno deverá possuir piso e sistema de drenagem capaz de garantir uma taxa de permeabilidade de pelo menos 30% (trinta por cento), no caso de áreas de terreno menores de 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

b) Execução de tratamento arquitetônico adequado com isolamento da via pública;

c) Execução das instalações para escoamento de águas pluviais embutidas sob o passeio até a sarjeta da via pública e;

d) Execução das paredes das divisas em alvenaria de tijolo ou similar, respaldadas acima do nível da estrutura.

§ 1º A área de estacionamento poderá ser totalmente descoberta, desde que apresente as condições necessárias ao exercício da atividade.

§ 2º No caso de imóveis ocupados exclusivamente por estacionamentos, nos termos deste artigo, pelo menos 20% (vinte por cento) da área do terreno deverá ser ocupada com jardins e tratamento paisagístico.

Art. 33. Sem prejuízo das disposições do artigo 31, a tabela seguinte indica o número de vagas para carga e descarga que devem ser previstos nos estabelecimentos que, em virtude das características da atividade desenvolvida ou do porte, são consideradas pelos geradores de tráfego:

Estabelecimentos Considerados Polos Geradores de Tráfego	Nº de Vagas para Carga e Descarga
Vilas, 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 m ² 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 m ² de área construída	2
Indústria com área construída maior que 10.000 m ²	1 para cada 7.500 m ² de área construída

§ 1º Dimensão mínima para vagas de carga e descarga:
3,00 m X 12,00 m.

§ 2º Os estabelecimentos de prestação de serviços, escritórios, hotéis, hospitais e maternidades, universidades, faculdades, cursos supletivos ou preparatórios para vestibulares, de ensino fundamental e pré-escolas deverão possuir área de embarque e desembarque de 30,00 m² (trinta metros quadrados) para cada 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) de construção.

CAPÍTULO VI DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I Das Definições

Art. 34. O parcelamento do solo consiste na criação ou na alteração das dimensões de lotes para fins urbanos e pode ser realizado na forma de loteamento; desmembramento; desdobro, fracionamento e anexação.

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

§ 2º I - Desmembramento urbano: É a subdivisão de gleba urbana em lotes destinados a 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, com exceção dos alargamentos decorrentes das diretrizes determinadas pela Prefeitura;

II - Desmembramento rural: É a subdivisão de gleba localizada na zona rural em outras glebas.

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

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

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

Seção II Das Condições Gerais

Art. 35. Todo parcelamento de terreno situado no município, 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.

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

§ 2º Nos novos lotes criados sob qualquer uma das formas previstas neste artigo, cujo desnível entre a frente e os fundos for superior a profundidade da rede de esgotos da via pública fronteira, deverá ser reservada nos lotes atingidos, uma faixa não edificável de largura mínima de 3,00 m (três metros) ao longo das divisas de fundos ou instituída via sanitária pública que permita a direcionamento do esgotamento sanitário a rede pública, por gravidade.

§ 3º A divisão para fins de usos rurais de imóvel situado na zona rural não está sujeita às disposições desta Lei, mas os respectivos projetos deverão ser aprovados pela Prefeitura.

§ 4º Os imóveis resultantes da divisão da propriedade rural serão consideradas glebas para os efeitos desta Lei, atendendo aos módulos mínimos estabelecidos pelo INCRA para o município.

Art. 36. Os loteamentos e as desmembramentos urbanos 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 – É 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 45° (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 faixas 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 dos respectivos órgãos Estaduais competentes.

Art. 37. Os parcelamentos de glebas para fins urbanos deverão destinar áreas para o uso público, que serão transferidas para a patrimônio municipal sem qualquer ônus, nas seguintes proporções mínimas:

I - Áreas destinadas ao sistema de lazer: 10% (dez por cento) da área total parcelada;

II - Áreas de usos institucionais: 5% (cinco por cento) da área total parcelada;

III - áreas para o sistema viário: compreende as áreas ocupadas pelas ruas dos loteamentos, considerando leito carroçável e passeios públicos: no caso de desmembramentos corresponde a faixa de alargamento da via oficial para a qual terão frente os lotes desmembrados.

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

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

§ 3º 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.

§ 4º As áreas do sistema de lazer, quando não integradas no projeto paisagístico do sistema viário da urbanização, deverão possuir, pelo menos, 1.000 m² (mil metros quadrados) cada urna, exceto quando a área total parcelada for inferior a dois hectares.

§ 5º Nos parcelamentos situados na Zona de Conservação Hídrica definida no [Decreto Estadual nº 43.284/98](#) as áreas livres de uso público, que compreendem as áreas verdes e as áreas do sistema de lazer, deverão corresponder a, no mínimo, 20% da área total parcelada.

§ 6º Nos desmembramentos de glebas em áreas superiores a 20.000 metros quadrados não é obrigatória a destinação de áreas públicas e, nestes casos os imóveis resultantes permanecerão na condição de glebas.

Art. 38. O número máximo de unidades de qualquer parcelamento será determinado a partir da densidade máxima e das dimensões mínimas dos lotes previstas para a respectiva zona de uso do solo, prevalecendo o menor valor encontrado.

Art. 39. Nos lotes com área inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) não será permitido o uso residencial multifamiliar.

Seção III

Do Desdobro, Anexação ou Fracionamento

Art. 40. A realização de desdobro, anexação ou fracionamento de lotes para fins urbanos, deverá ser requerida a 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;
b) lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;
c) delimitação de faixas não edificáveis, se houver;
d) locação das edificações existentes;
e) descrição perimétrica dos lotes resultantes.

§ 1º A anexação de glebas, quando não estiver associada a desmembramento, será tratada de acordo com as normas deste artigo.

§ 2º Os projetos de fracionamento e/ou anexação serão aprovados pela Secretaria de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

Seção IV

Do Desmembramento

Art. 41. A aprovação do projeto de desmembramento de gleba para fins urbanos, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será requerida e 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) 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, quando for o caso, do alargamento da via pública;
b) os perfis longitudinais e transversais das áreas verdes e institucionais;
c) locação das edificações existentes;
d) descrição perimétrica dos lotes e áreas públicas.

§ 1º O projeto de desmembramento será aprovado pela Secretaria de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos, no prazo de até 60 (sessenta) dias úteis, com a expedição de uma certidão que deverá conter:

I - A descrição dos lotes;
II - A descrição das áreas que passarão a constituir bem do domínio público, sem ônus para o Município.

§ 2º Após a expedição da certidão, o desmembramento deverá ser registrado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 3º Nos desmembramentos de glebas em áreas superiores a 20.000 m² não há a obrigatoriedade de destinação de áreas públicas.

§ 4º No caso previsto no parágrafo anterior os terrenos resultantes do desmembramento permanecerão na condição de glebas.

Seção V Do Loteamento

Art. 42. 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) 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;
b) o sistema de viário com suas dimensões lineares e angulares, raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das curvas;
c) os perfis longitudinais e transversa de todas as vias de circulação, áreas do sistema de lazer e institucionais;

d) projeto de arborização das vias e paisagismo da área;
e) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;

f) memorial descritivo e justificativa do projeto;
g) projeto da pavimentação das vias;
h) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
i) projeto do sistema de esgotos sanitários aprovado pela

concessionária dos serviços de saneamento;

concessionária dos serviços de saneamento;

máximo de 2 (dois) anos;

atendendo as condições de acessibilidade;

a localização dos postes para iluminação das vias públicas de pedestres, de acordo com as exigências da concessionária e aprovado pela mesma.

§ 1º 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.

§ 2º A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros).

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

§ 4º As disposições dos parágrafos 2º e 3º não se aplicam as urbanizações para fins industriais, nas quais serão toleradas quadras com maior dimensão, sem a necessidade de vielas.

§ 5º As vias de circulação de veículos que, a critério da Prefeitura, façam parte do sistema viário principal do Município terão a seção transversal e outros requisitos indicados nas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

§ 6º Sem prejuízo das diretrizes específicas expedidas pela Prefeitura, deverão ser atendidas as normas constantes dos artigos 8º e 9º desta Lei.

§ 7º 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.

§ 8º Após aprovação pelos órgãos, estaduais e federais competentes, e finalmente pela Prefeitura através da Secretaria de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos, será assinado termo de compromisso pelo interessado conforme disposto no artigo 43, e expedido o alvará de execução das obras de infraestrutura do loteamento.

Art. 43. 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, executando os projetos já aprovados, podendo prever conclusões por etapas:

a) locação topográfica completa do empreendimento com demarcação dos lotes;

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

d) terraplenagem projetada;
e) pavimentação das vias públicas de tráfego de veículos e pedestres;

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 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 receberão autorização para construir depois de fixados os marcos de alinhamentos e nivelamentos e executados os serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo e o recebimento das obras Certificado por responsável técnico da Secretaria de Obras;

VI - Fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor e a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

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

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

§ 3º 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. 44. 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 a 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.

§ 1º 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.

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

§ 3º 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. 45. 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 50% (cinquenta por cento) do número de lotes, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor da Prefeitura;

II - A área a ser hipotecada a 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 a 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 a averbação, 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 a 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, as quais será somada, a título de multa, importância equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido;

VII - Os lotes não hipotecados, após o devido registro do empreendimento e das garantias, poderão ser comercializados a partir da aprovação do empreendimento, ficando a "habite-se" das edificações autorizadas condicionado a conclusão de todas as obras previstas.

§ 1º 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.

§ 2º No caso de garantia sob a 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.

§ 3º O valor da garantia real, qualquer que seja sua forma, será determinado por técnicos habilitados da Prefeitura e deverá corresponder, no mínimo, a uma vez e meta a valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 4º A alternativa de que trata a presente artigo poderá ser aplicada ao empreendimento já iniciado.

§ 5º Todas as despesas decorrentes de aplicação do presente artigo serão de responsabilidade do proprietário do loteamento.

§ 6º A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

Art. 46. Os novos loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que:

I - Atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta Lei e suplementarmente os constantes em restrições convencionais do loteamento a ser fechado;

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO VII DA CONSERVAÇÃO DA QUALIDADE URBANISTICA E AMBIENTAL

Seção I Da Conservação do Patrimônio Natural

Art. 47. Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra, necessários as 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% - cinquenta 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.

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

§ 2º Os taludes poderão deixar de observar as condições previstas neste artigo, desde que comprovada sua estabilidade e segurança, mediante laudo técnico elaborado por empresa especializada e reconhecida no mercado; ou profissional legalmente habilitado.

Art. 48. Os proprietários de áreas nas quais sejam constatados prejuízos ambientais decorrentes de intervenções ou usos inadequados serão notificados para proceder a recuperação necessária, com a realização de ações mitigadoras, reparadoras e compensatórias, aplicadas pelos órgãos ambientais competentes.

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

Art. 49. As atividades de extração mineral já existentes no município somente serão autorizadas quando os respectivos planos demonstrarem que não haverá prejuízo para os mananciais de abastecimento, quanta a qualidade e a quantidade da água.

§ 1º As extrações minerais existentes poderão ser regularizadas, desde que seja promovida a recuperação ambiental das áreas degradadas.

§ 2º Toda atividade de mineração já existente poderá ser fiscalizada pela Prefeitura, obedecendo a legislação específica.

§ 3º Não serão permitidas novas atividades de extrações minerais, a partir da vigência do Plano Diretor e desta Lei de Uso e ocupação do Solo, somente será admitida perfuração e exploração de poços artesianos desde que aprovados por órgão competente.

Art. 50. A canalização ou retificação de qualquer curso d'água somente será autorizada com a devida justificativa técnica, após previa aprovação dos órgãos estaduais competentes e da Prefeitura.

§ 1º A construção de açude-tanque e barragem para fins agropecuários, paisagísticos e de lazer dependerá da previa autorização:

I - dos órgãos competentes de âmbito estadual e da Secretaria de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos, 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 concessionária dos serviços de abastecimento possa fazer uso das águas do açude-tanque ou barragens em épocas de estiagem, para normalização de abastecimento público.

Seção II Da Preservação do Patrimônio Construído

Art. 51. As edificações antigas cujas fachadas mantenham as características da construção original poderão ser objeto de obras a licenciar 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;

IV - Entende-se por edificações antigas, para efeito deste artigo: aquelas que comprovarem sua existência e uso a mais de 40 anos e/ou não fizerem parte de parcelamentos de solo regularmente aprovados.

§ 1º 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.

§ 2º A ocupação dos espaços gerados com a demolição parcial da edificação também deverá atender aos recuos previstos nesta Lei.

Art. 52. Os imóveis situados na Zona de Proteção Histórica - ZPH serão objeto de regulamentação específica pelo Poder Executivo Municipal com o objetivo de estabelecer critérios para a recomposição e manutenção das fachadas e para a instalação de publicidade.

Parágrafo único. A regulamentação de que trata este artigo deverá ser instituída no prazo de um ano da data de aprovação desta Lei.

CAPÍTULO VIII DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 53. Para efeito desta Lei, somente profissional habilitado e inscrito na Prefeitura pode se responsabilizar pelos projetos submetidos à aprovação e pela execução de obra no município.

Art. 54. O infrator de dispositivos desta Lei, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na [Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), será notificado, ou poderá ser imputado em qualquer das seguintes penalidades, não necessariamente em ordem sequencial, de:

- I - Multa;
- II – Embargo;
- III - interdição de canteiro de obras ou de imóvel, e;
- IV - Demolição da parte da obra em desacordo com as

disposições desta Lei.

§ 1º As penalidades estabelecidas neste artigo não isentam o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração, nem o desobrigam do cumprimento da exigência que a houver determinado.

§ 2º Quando o infrator incorrer em mais de uma infração as penalidades serão aplicadas simultaneamente.

§ 3º Nas reincidências a multa será aplicada em dobro, sucessivamente, até a solução pelo responsável das irregularidades verificadas.

§ 4º As multas a serem aplicadas por infrações aos dispositivos desta Lei serão estabelecidas em Decreto do Executivo, em até 180 dias após a vigência desta lei.

§ 5º As obras em andamento, que constituem infração a esta Lei, serão embargadas, sem prejuízo da aplicação de outra penalidade cabível.

§ 6º O embargo somente será levantado após o cumprimento das exigências consignadas na respectiva notificação e a apresentação do comprovante de pagamento do valor da multa.

§ 7º A regularização da situação incluirá, conforme o caso, a demolição parcial ou total, o desmonte ou a execução de outros trabalhos e obras julgados necessários pela Municipalidade.

§ 8º A demolição total ou parcial será imposta quando a obra:

- I - For clandestina, entendendo-se por tal, aquela que for executada sem licenciamento expedido pela Municipalidade;
- II - Invadir Área de Preservação Permanente ou outras áreas de uso estritamente Público;
- III - for executada em desacordo com projeto aprovado ou licenciamento concedido.

§ 9º Quando a obra for julgada com risco iminente, ou ameaça à saúde e a segurança pública, e o proprietário não tomar as providências necessárias, a demolição total ou parcial será executada pela Municipalidade e posteriormente seu custo cobrado do proprietário do imóvel.

CAPÍTULO IX DAS TAXAS PARA OS PARCELAMENTOS DE SOLO

Art. 55. Os procedimentos administrativos de licenciamento para parcelamentos de solo implicam na aplicação de taxas para os serviços, conforme quadro abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	TAXAS	OBS.
1	VISTORIAS, PARECERES TÉCNICOS E HABITE-SE	R\$ 60,00/hora técnica	para análise e constatações in loco, com máximo de 2 horas
2	CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DE SOLO	R\$ 60,00/UN	para especificar as permissividades do local requerido
3	CERTIDÃO DE DIRETRIZES PARA LOTEAMENTO/DESMEMBRAMENTO	R\$ 250/UN	Indicar os aplicativos das leis visando orientar o projeto de parcelamento de solo
4	ANÁLISE DE PROJETOS DE LOTEAMENTO (TODOS OS PROJETOS NECESSÁRIOS)	R\$ 240,00/CJ	análise para aprovação
5	ANÁLISE DE PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO (TODOS OS PROJETOS NECESSÁRIOS)	R\$ 120,00/CJ	análise para aprovação
6	ANÁLISE DE PROJETOS DE FRACIONAMENTO/DESDOBRO/ANEXAÇÃO OU UNIFICAÇÃO	R\$ 120,00/CJ	análise para aprovação
7	APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS	R\$ 480,00/CJ	-
8	APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO ATÉ 1.000,00 M ²	R\$ 0,40/M ²	-
9	APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO ACIMA DE 1.000,00 M ²	R\$ 400,00/CJ	-
10	APROVAÇÃO DE FRACIONAMENTO/DESDOBRO E ANEXAÇÃO OU UNIFICAÇÃO ATÉ 1.000,00 M ²	R\$ 0,35/M ²	-
11	APROVAÇÃO DE FRACIONAMENTO/DESDOBRO E ANEXAÇÃO OU UNIFICAÇÃO ACIMA DE 1.000,00	R\$ 350,00/CJ	-

ITEM	DESCRIÇÃO	TAXAS	OBSERVAÇÕES
1	VISTORIAS E PARECERES TÉCNICOS	R\$ 60,00/hora técnica	Para análise e constatações no local, limitado ao máximo de 3 (três) horas.
2	CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	R\$ 60,00/un	Para especificar as permissividades do local requerido
3	CERTIDÃO DE DIRETRIZES PARA LOTEAMENTO/DESMEMBRAMENTO	R\$ 250,00/UN	Indicar os aplicativos das leis, visando orientar o projeto de parcelamento de solo
4	ANÁLISE DE PROJETOS DE LOTEAMENTO (TODOS OS PROJETOS NECESSÁRIOS)	R\$ 960,00/CJ	Análise para aprovação
5	ANÁLISE DE PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO (TODOS OS PROJETOS NECESSÁRIOS)	R\$ 480,00/CJ	Análise para aprovação
6	ANÁLISE DE PROJETOS DE FRACIONAMENTO/DESDOBRO/ANEXAÇÃO OU UNIFICAÇÃO	R\$ 240,00	Análise para aprovação
7	APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO	R\$ 0,50/m ²	-
8	APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO	R\$ 0,40/m ²	-

9	APROVAÇÃO DE FRACIONAMENTO/DESDOBRO E ANEXAÇÃO OU UNIFICAÇÃO	R\$ 0,35/m²	-
---	---	-----------------------------------	--------------

(Alterado pela [Lei Complementar nº 419 de 2018](#))

Art. 55. Os procedimentos administrativos de licenciamento para parcelamentos de solo e outros serviços dispostos nesta lei implicam na aplicação de taxas, conforme quadro abaixo:

Item	Especificação dos serviços	Valor da Taxa (R\$)	Obs.:
1	Vistoria, pareceres técnicos e certidões diversas	60,00	unidade
2	Certidão de uso e ocupação do solo e/ou com manifesto ambiental	60,00	unidade
3	Certidão de diretrizes para loteamento /desmembramento	250,00	unidade
4	Análise de projetos de loteamento (todos os projetos)	960,00	global
5	Análise de projetos de desmembramento (todos os projetos)	480,00	global
6	Análise de projetos de fracionamento/desdobro/anexação ou unificação	240,00	global
7	Aprovação de loteamento para área até 100.000 m ²	0,50	(por m ²)
7.1	somar + R\$ 0,26/m ² para áreas acima de 100.000 m ² até 500.000 m ²	0,26	(por m ²)
7.2	somar + R\$ 0,15/m ² para áreas acima de 500.000 m ²	0,15	(por m ²)
8	Aprovação de desmembramento para área até 20.000 m ²	0,40	(por m ²)
8.1	somar + R\$ 0,12/m ² para área acima de 20.000 m ² até 100.000 m ²	0,12	(por m ²)
8.2	somar + R\$ 0,06/m ² para área acima de 100.000 m ²	0,06	(por m ²)
9	Aprovação de fracionamento/desdobro/anexação ou unificação para área até 5.000 m ²	0,35	(por m ²)
9.1	somar + R\$ 0,25/m ² para área acima de 5.000 m ² à 50.000 m ²	0,25	(por m ²)
9.2	somar + R\$ 0,05/m ² para área acima de 50.000 m ²	0,05	(por m ²)

(Redação dada pela [Lei Complementar nº 423 de 2019](#))

~~**Parágrafo único.** Os valores das taxas estão representados em reais, devendo ser anualmente corrigidos pelo índice de variação da UFESP ou outro que venha a ser substituído.~~

Parágrafo único. Os valores das taxas poderão ser alterados pelo Poder Executivo Municipal mediante Decreto, desde que em valor não superior ao razoável para cobrir os custos da atuação estatal. (Redação dada pela [Lei Complementar nº 423 de 2019](#))

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 56. Os procedimentos de fiscalização e aplicação de penalidades previstos nesta Lei serão regulamentados pelo Poder Executivo, no prazo de 90 (noventa dias) da data de sua publicação.

Art. 57. Os processos protocolados na Prefeitura e devidamente instruídos de forma completa até a data de início de vigência desta Lei serão analisados com base na legislação anterior.

Parágrafo único. As disposições desta Lei poderão ser aplicadas aos processos em trâmite na data de início de sua vigência naquilo que não os prejudique.

Art. 58. Esta Lei entrara em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial: a [Lei Complementar nº 273, de 23 de dezembro de 2004](#), que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado; [Lei 288/2005](#); bem como as demais leis e decretos regulamentadores indicados em artigo próprio de ato revogatório no novo Plano Diretor.

Prefeitura Municipal de Cabreúva, em 22 de janeiro de 2018.

HENRIQUE MARTIN
Prefeito Municipal

Publicada no Diário Oficial Eletrônico do Município.
Arquivada no Setor de Expediente da Prefeitura de Cabreúva, em 22 de janeiro de 2018.

CARLOS BERNARDO XAVIER
Agente Jurídico do Município de Cabreúva

Este texto não substitui o publicado e arquivado pela Câmara Municipal.