Etapa 3

Relatório propositivo

Objeto: Apoiar na revisão do Plano Diretor do Município de Cabreúva (Lei Complementar nº 407/2018), Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do solo do município de Cabreúva (Lei Complementar nº 408/2018 e alterações)

Contrato nº 88/2022

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABREÚVA

VERSÃO 04 - LUOPS

MARÇO/2023

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Prefeitura do Município de Cabreúva

A/C Romário Junior Mota da Silva

Gerente Municipal de Convênios | Gestor do Contrato

C/C Luiz Marcelo Camargo Dias

Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos | Arquiteto e Urbanista

Referência: Revisão do Plano Diretor (Lei Complementar nº 407/2018) e Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (Lei Complementar nº 408/2018 e alterações) do município de Cabreúva (SP).

Encaminhamos à V.Sa. a proposta de revisão da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo de Cabreúva, construída a partir da leitura técnica e comunitária da situação atual do município.

Esperamos que este documento contenha todas as informações requeridas por V.Sa. e permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

José Roberto dos Santos
Diretor
Geo Brasilis

PREFEITURA DE CABREÚVA

GEO BRASILIS
Planejando o futuro

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO 5

2. ZONEAMENTO URBANO E RURAL 6

2.1. Conceitos a serem superados 6

2.2. Parâmetros de uso 9

2.2.1. Usos habitacionais 9

2.2.2. Usos não-residenciais 9

2.3. Parâmetros de ocupação 13

2.4. Zonas de uso e ocupação 20

2.4.1. Metodologia de construção do zoneamento 25

2.4.2. Parâmetros de uso e ocupação, por zona 26

2.5. Inovações da proposta 33

3. PARCELAMENTO DO SOLO URBANO 34

3.1. Tipos de parcelamento 35

3.2. Requisitos urbanísticos e Infraestrutura 39

3.2.1. Requisitos para parcelamento do solo 40

3.2.2. Áreas *non aedificandi* 42

3.2.3. Quadras e sistema viário 44

3.2.4. Requisitos de infraestrutura 48

3.2.5. Parcelamento na área tombada da Serra do Japi e na APA de Cabreúva 49

3.3. Procedimentos para o licenciamento 51

3.3.1. Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU) 53

3.3.2. Aprovação do Projeto 54

3.3.3. Termo de Recebimento Parcial ou Definitivo 57

3.4. Inovações propostas 58

LISTA DE FIGURAS

Figura 2.1-1: Atualização dos parâmetros de uso de Cabreúva

Figura 2.1-2: Atualização dos parâmetros de ocupação de Cabreúva

Figura 2.3-1: Conceito esquemático dos parâmetros de ocupação propostos para Cabreúva

Figura 2.3-2: Croqui explicativo para o cálculo da altura máxima (em elevação, sem escala)

Figura 2.3-3: Croqui explicativo de recuos e afastamentos em lotes de esquina – ex. lote 200m² em Zona Mista (em planta, sem escala)

Figura 2.3-4: Croqui explicativo para o afastamento no caso de edificações com mais de 21,00 de altura (em elevação, sem escala)

Figura 2.4.2-1: Exemplo de aplicação de compra de potencial construtivo – Outorga Onerosa do Direito de Construir, em ZM

LISTA DE QUADROS

Quadro 2.4-1: Proposta do novo zoneamento de Cabreúva

Quadro 2.4.2-1: Parâmetros de uso do solo propostos para Cabreúva, por zona e eixo

Quadro 2.4.2-2: Parâmetros de ocupação do solo propostos para Cabreúva, por zona e eixo

Quadro 3.2.3-1: Diretrizes viárias e intervenções estratégicas propostas para Cabreúva

LISTA DE MAPAS

Mapa Zoneamento

Mapa Estruturação Viária

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento compõe o produto da ETAPA 3 – FORMULAÇÃO DAS PROPOSTAS, do processo de revisão do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município de Cabreúva (SP), objeto do contrato nº 88/2022, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Cabreúva e a empresa Geo Brasilis, em 27 de julho de 2022, com emissão da Ordem de Serviço em 31 de agosto de 2022.

Este **Relatório Propositivo** é composto pela proposta técnica (elaborada pela Geo Brasilis, com apoio da Prefeitura Municipal), **a qual foi complementada com as contribuições do processo participativo realizado ao longo dos meses de fevereiro e março[1], cujas inserções estão grifadas no texto em amarelo.** O documento visa apresentar objetivos, temas prioritários, estratégias e propostas para o ordenamento territorial de Cabreúva, no nível do zoneamento urbano, acompanhados dos respectivos mapas de localização.

Sendo assim, o **Capítulo 2** é destinado às propostas para revisão do Zoneamento Urbano e Rural, com foco na (re)definição das zonas e das regras gerais de uso e ocupação do solo, considerando o recorte das macrozonas de consolidação urbana e rurais (redefinidas na atualização do PDM) e a distribuição equitativa dos usos, atividades, infraestrutura social e urbana e densidades construtivas e demográficas.

Já a terceira parte deste documento tratará das normas para o **Parcelamento do Solo**, visando atualizar o Capítulo VI da Lei Complementar nº 408/2018 e alterações, que dispõe sobre o ordenamento e disciplinamento do controle e da divisão do solo urbano de Cabreúva.

Destaca-se que as propostas aqui apresentadas ainda poderão sofrer alterações, em vista das reuniões futuras com o CONCICAB (em que serão apreciados os processos administrativos recebidos) e com os vereadores, cuja atualização ocorrerá no relatório da **Etapa 4.**

[1] Vide Etapa 3 – Relatório de Atividades.

2. ZONEAMENTO URBANO E RURAL

A proposta de (re)definição do Zoneamento Urbano e Rural de Cabreúva, a ser detalhada a seguir, se fundamenta em:

- Conceitos a serem superados pela revisão da legislação urbanística do município;
- Atualização do zoneamento urbano e proposição da simplificação dos parâmetros de uso e ocupação do solo.

2.1. Conceitos a serem superados

O disciplinamento dos parâmetros de uso e ocupação do solo de Cabreúva é regulado pela Lei Complementar nº 408/2018, alterado pela LC nº 419/18 e pela LC nº 423/19, cuja análise pormenorizada permitiu depreender as situações apresentadas a seguir.

A referida legislação apresenta estrutura com escopo similar à Lei do Plano Diretor, com a presença de sobreposições de igual conteúdo e teor nas redações de determinados artigos, o que pode, em alguns momentos, acabar confundindo, mais do que esclarecendo, sobretudo quando da interpretação e aplicação daquilo que está se regimentando. Para tal, é preciso que os conteúdos das normas de ordenamento territorial (no caso, PDM e LUOPS) sejam distintos, ainda que complementares, designando à legislação que trata do zoneamento a consolidação das regras destinadas a eleger os usos e as formas de ocupação possíveis para as diferentes áreas da cidade.

Ademais, observa-se que a sistematização dos parâmetros urbanísticos vigentes não segue o padrão habitual, notadamente em relação às nomenclaturas usuais que o próprio Estatuto das Cidades remonta (Lei Federal nº 10.257/2001) - a exemplo do Coeficiente de Aproveitamento, que na legislação de Cabreúva é tratado como Índice de aproveitamento; a Taxa de Ocupação é classificada como Taxa de Impermeabilização; a densidade demográfica considera habitantes por hectares, ao invés de unidades habitacionais/ha, cujo indicador já é consagrado por outros municípios e mais fácil de ser mensurado; e o gabarito, normalmente convencionado em metragem de altura máxima, é ponderado a partir de uma fórmula geral a ser dimensionada conforme a largura da via – independente do zoneamento. Neste contexto, será proposta a atualização das nomenclaturas dos parâmetros de ocupação para termos consolidados nacionalmente, evitando ambiguidades de interpretação.

Com relação ao uso do solo, atualmente, a permissão das categorias de uso estabelecidas no Anexo VIII está vinculada com a classificação viária, cuja manutenção desta sistemática deverá ser objeto de discussão junto à prefeitura, uma vez que a via pode mudar de classificação em tempo dissonante aos prazos de atualização da lei, por exemplo.

Ainda neste tema, cumpre mencionar que a legislação vigente traz um rol extenso de categorias de uso habitacional, algumas em conflito com os parâmetros de ocupação estabelecidos pelo próprio

zoneamento e outras com detalhamento excessivo, misturando critérios inerentes às regras edilícias ou de parcelamento do solo. A fim de simplificar o entendimento e a aplicação da norma, a presente proposta focará na adoção de uma única classificação para o uso habitacional que terá subdivisões de acordo com a sua natureza (unifamiliar ou multifamiliar) e com sua ocupação do espaço urbano (horizontal ou vertical).

Quanto às categorias de uso não-residencial (comercial, prestação de serviço, industrial e rurais), nota-se que a lei em vigor considera a complexidade dos estabelecimentos econômicos, com a indicação de aspectos relacionados ao porte e à incomodidade. Neste contexto, propõe-se a atualização destes parâmetros, com a distinção das subcategorias de uso não-residencial conforme a compatibilidade ao residencial, evitando convivências desagradáveis e incomodidades entre os usos.

Já no que se refere ao desenho do zoneamento, cumpre atualizá-lo mediante à proposta do Macrozoneamento, apresentada na revisão do PDM, o qual reconhece e integra à normativa de ordenamento territorial as ocupações urbanas existentes no território, bem como as restrições impostas pela regulamentação da APA Cabreúva. Além disso, as Macrozonas de Consolidação Urbana visam promover a coesão da mancha urbana, já considerando os potenciais vetores de expansão da urbanização, alinhadas aos principais eixos de conexão do município (Rod. Dom Gabriel SP-300, Estrada dos Romeiros SP-312, Rodovia Ver. José de Moraes SP 085/300 e da Estrada Pref. João Zacchi).

Ademais, o que se pretende com a atualização do zoneamento de Cabreúva é:

- Ampliar o conceito de uso misto à totalidade da área urbana, mantendo a adoção da rede estrutural viária principal como unidade espacial para permitir a alocação dos usos urbanos com maior incomodidade, permitindo próximo de porções residenciais apenas as atividades econômicas de baixo incomodidade e segregando os usos de alta incomodidade para porções específicas do território;
- Remeter às Áreas de Preservação Permanente (APPs) ao que estabelece o Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012), uma vez que a legislação federal já resguarda em quais situações são caracterizadas as APPs, e os parâmetros a ser adotados para sua demarcação – que são os estabelecimentos das faixas marginais, ou faixas de incidência, adotadas para quaisquer cursos d'água; variando a metragem das faixas de acordo com as estruturas hídricas que as geraram. Neste contexto, propõe-se que a atual ZEPAM (urbana e rural) seja substituída pela "Faixa Verde Complementar", garantindo a clareza do conceito e evitando distorções na sua aplicação;
- Estabelecer maiores taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento em áreas de centralidade e de ocupação prioritária – nas proximidades da infraestrutura urbana e onde não haja restrições ambientais - possibilitando que o município atenda a demanda habitacional condizente com a oferta de emprego atual e futura, incentivando a permanência dos trabalhadores de Cabreúva no município;
- Incorporar as restrições de uso e de ocupação do solo estabelecidas pelo Decreto Estadual nº 43.284/1998, que regulamenta a APA Cabreúva, de modo a não criar limitações extras que

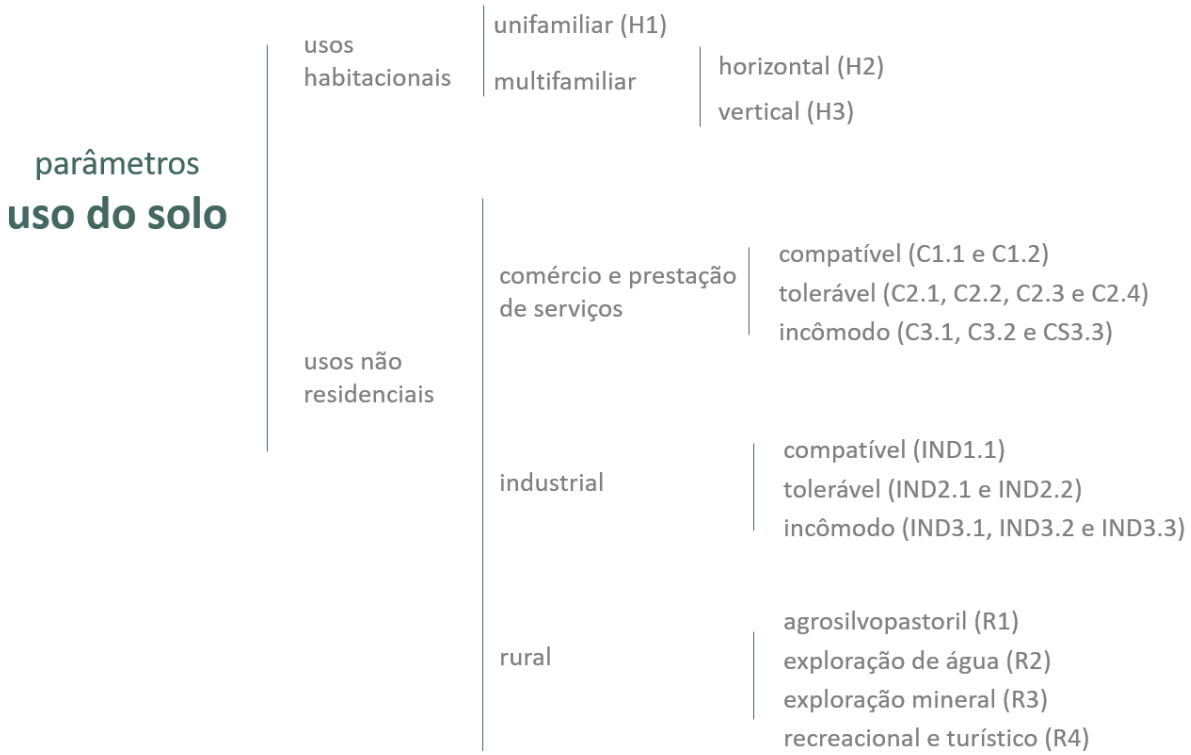
impeçam a implantação de empreendimentos, ampliando a competitividade de Cabreúva em relação aos municípios vizinhos na atração de investimentos, e consequentemente, possibilitando a criação de mais postos de trabalho;

- Ajustar a delimitação das zonas aos marcos físicos existentes no território, tais como o sistema viário, corpos hídricos perenes, acidentes geográficos ou intervenções antrópicas relevantes, aprimorando a gestão urbana do território de Cabreúva;
- Incentivar a adoção da Fachada Ativa nas principais vias do município, por meio da ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos; e
- Expandir as áreas permissivas ao uso industrial e logístico, preferencialmente nas margens da Rod. SP-300 e da SPA-085/300, aproveitando o potencial de acesso dessas áreas e evitando a proximidade com regiões predominantemente residenciais.

Diante deste contexto, o zoneamento proposto divide o território urbano de Cabreúva em diferentes porções – denominadas Zonas e Eixos - sobre as quais incidem:

- Parâmetros de Uso, relativos às atividades e à incomodidade (**Figura 2.1-1**); e
- Parâmetros de Ocupação, que se referem à implantação da edificação no lote e seus impactos na cidade (**Figura 2.1-2**).

Figura 2.1-1: Atualização dos parâmetros de uso de Cabreúva



Elaboração: Geo Brasilis 2022.

Figura 2.1-2: Atualização dos parâmetros de ocupação de Cabreúva

parâmetros
ocupação do solo

- dimensão do lote
- dimensão do sublote
- coeficiente de aproveitamento básico (CAB)
- coeficiente de aproveitamento máximo (CAMax)
- taxa de ocupação
- recuo frontal obrigatório
- afastamentos das divisas (lateral e fundo)
- taxa de permeabilidade
- altura máxima

Elaboração: Geo Brasilis 2022.

2.2. Parâmetros de uso

A seguir, propõe-se atualizar a classificação dos usos em categorias e subcategorias, em função da natureza, porte e impacto da atividade e da localidade.

2.2.1. Usos habitacionais

Correspondem às edificações destinadas à habitação permanente e são classificados em:

- H1 – Habitação Unifamiliar: caracterizada por uma única unidade habitacional no lote, o que implica na existência de apenas uma família, admitindo-se a existência de edícula;
- Habitação Multifamiliar, subdividida em:
  - H2 – Horizontal: habitações agrupadas horizontalmente, em um mesmo lote, com acesso independente para cada unidade habitacional por via pública ou particular de circulação de veículos ou de pedestres, a qual deverá ser interna ao conjunto e em regime de condomínio edilício, seguindo as definições da Lei Federal nº 4.591/64;
  - H3 – Vertical: edificação ou conjuntos de edificações, construídas verticalmente (incluindo casas sobrepostas), em um mesmo lote e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, seguindo as definições da Lei Federal nº 4.591/64;

2.2.2. Usos não-residenciais

Os usos não-residenciais compreendem atividades voltadas ao comércio, à prestação de serviços, à produção industrial e rural, as quais tem como referência sua natureza e a incomodidade gerada com relação ao uso residencial (compatível, tolerável, incômodo). Neste sentido, propõe-se ajustar a

categorias indicadas no Anexo VIII da Lei Complementar nº 408/2018 e alterações aos conceitos "compatível, tolerável, incômodo", conforme segue.

Em um mesmo imóvel, é possível, de acordo com a zona em que se insere, serem atribuídos usos residenciais e não-residenciais (uso misto), devendo-se sempre ser resguardar o uso residencial.

2.2.2.1. Comércio e Prestação de Serviços

Compreende atividades relacionadas à venda atacadista e à venda varejista e o exercício ou desempenho de atividades materiais ou intelectuais com fins produtivos e lucrativos, subdividindo-se em:

- Compatível (C1):
  - C1.1: Atividades de comércio e/ou serviço que não causem nenhum tipo de incômodo e possam ser desenvolvidos na edificação horizontal de uso habitacional pelo próprio morador e até 2 empregados.
  - C1.2: Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno porte, instalados em edificações que se enquadram nas demais categorias.
- Tolerável (C2):
  - C2.1: 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.
  - C2.2: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de médio ou grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos diurnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: serrarias, carpintarias, marcenarias, serralherias, funilarias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres.
  - C2.3: 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.
  - C2.4: 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.
- Incômodo (C3)

- C3.1: 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.
- C3.2: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, médio ou grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos noturnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: salões de baile, salões de festa e de buffet, clubes noturnos, discotecas, boates, bares noturnos e similares.
- C3.3: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço considerados perigosos, cujas atividades impliquem no manuseio ou depósito de materiais explosivos, tóxicos ou inflamáveis.

Os postos de combustíveis de veículos automotores e os depósitos ou estabelecimentos de comercialização de gás liquefeito serão classificados, de acordo com o porte, na categoria C2.1 ou C2.4.

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

As categorias de uso comercial e de serviços serão classificadas quanto ao porte em:

- Pequeno porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com até 250,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas de até 1.000,00 m² (mil metros quadrados);
- Médio porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com até 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas de até 3.000,00 m² (três mil metros quadrados); e
- Grande porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com mais de 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas com mais de 3.000,00 m² (três mil metros quadrados).

2.2.2.2. Industrial

Compreendem as atividades de transformação de matéria-prima por meio de manufatura e/ou montagem de produtos, subdividindo-se em:

- Compatível (IND1):
  - IND1.1: Indústrias não poluentes, de pequeno porte, 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 e até 2 empregados.
- Tolerável (IND2):

- IND2.1: Indústrias virtualmente sem risco ambiental, de pequeno a médio porte, que apresentam quantidades desprezíveis de poluentes do ar, da água e do solo, e não se enquadrem nas demais categorias; e
- IND2.2: Indústrias de risco ambiental leve, de pequeno a médio porte, que apresentam uma das seguintes condições: baixo potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; efluentes líquidos industriais passíveis de lançamento no sistema público, para tratamento na Estação de Tratamento de Esgotos do Município; pequena produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos.

- Incômodo (IND3)
  - IND3.1: Indústrias de risco ambiental moderado, independente do porte, que apresentam uma das seguintes condições: potencial moderado de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos.
  - IND3.2: Indústrias de risco ambiental elevado, independente do porte, que apresentam uma das seguintes condições: alto potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de grande quantidade de resíduos sólidos perigosos; perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos, ou de afetar a saúde pública.
  - IND3.3: Indústrias de grande impacto ambiental ou perigosas, que envolvam a fabricação de materiais explosivos e/ou tóxicos, tais como: pólvora, álcool, cloro e derivados, petróleo, soda caustica e derivados, cimento-amianto e similares.

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

As edificações destinadas as instalações administrativas dos estabelecimentos industriais serão equiparadas, para os efeitos da proposta, aos estabelecimentos de comércio e serviço das categorias C1.1 e C1.2.

As categorias de uso industrial serão classificadas quanto ao porte em:

- Pequeno porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com até 100,00 m² (cem metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas de até 250,00 m² (duzentos metros quadrados);
- Médio porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com até 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas de até 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados); e
- Grande porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com mais de 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas com mais de 3.000,00 m² (três mil metros quadrados).

2.2.2.3. Rural

Compreende os usos rurais ou extrativistas diversificados, admitindo-se ainda uso e atividades de recreacional e turismo, subdivididos em:

- R1: Agrosilvopastoril, compreendendo as atividades de agricultura, silvicultura, criação de animais, extração vegetal e agroindústria, desde que sua instalação esteja vinculada à manutenção da produção rural nas propriedades fornecedoras da matéria-prima, e quando houver geração de ruídos ou odores, sua presença será permitida apenas nas zonas rurais.
- 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, agroturismo e esporte ou lazer ao ar livre.

2.3. Parâmetros de ocupação

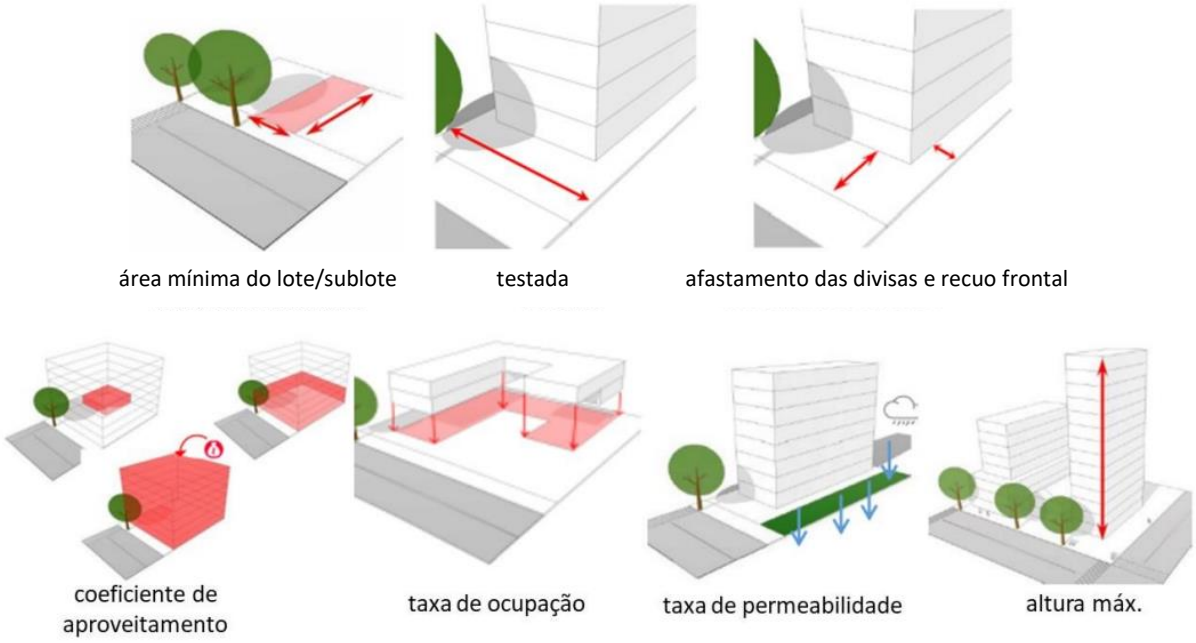
Com objetivo de atualizar e consolidar a ocupação do solo de Cabreúva, sugere-se a adoção dos seguintes parâmetros:

- **Dimensão do lote**: área indicada pela testada (dimensão mínima da frente do lote) e área mínima do lote, a partir da qual não poderá haver subdivisão (desmembramento/desdobro);
- **Dimensão do sublote**: menor parcela do solo e de testada consideradas permitidas para condomínio edilício horizontal ou conjunto habitacional horizontal;
- **Coeficiente de Aproveitamento:** índice que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada admitida no lote/gleba, podendo ser:
  - Básico (CAB): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote; e
  - Máximo (CAMax): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote, mediante contrapartida financeira, regulamentada pela Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme estabelece a proposta do novo Plano Diretor.
- **Taxa de ocupação**: relação percentual entre a projeção do perímetro total da(s) edificação(ões) no terreno e a área do lote;
- **Recuo frontal obrigatório:** área não edificável, paralela à testada do lote, contada a partir do alinhamento predial;
- **Afastamentos das divisas (lateral e fundo):** áreas não edificáveis, paralelas às divisas do lote;
- **Taxa de permeabilidade:** área do lote reservada, não edificável, sem pavimentação ou ocupação, destinada a fazer o escoamento natural das chuvas;

- **Altura máxima:** distância entre o nível do piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação; e
- **Vagas de estacionamento:** espaços reservados para a guarda de veículos, que devem ter número compatível com o uso e a área construída.

A **Figura 2.3-1** ilustra conceitualmente os parâmetros de ocupação do solo propostos.

Figura 2.3-1: Conceito esquemático dos parâmetros de ocupação propostos para Cabreúva



Fonte: Prefeitura Municipal de Santos, 2018. Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

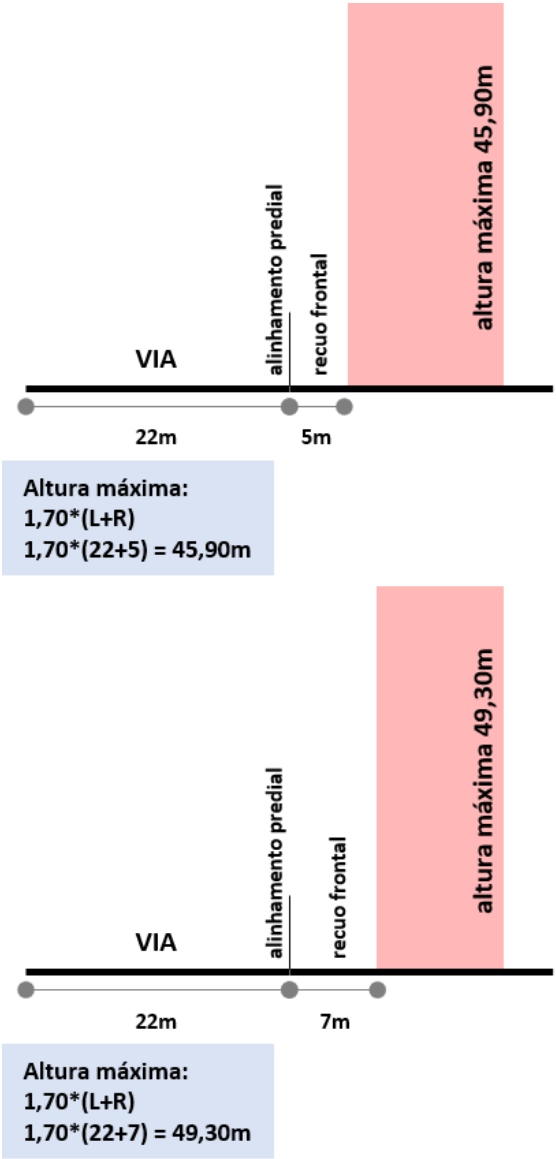
<u>Acerca dos parâmetros de ocupação ficam mantidas as seguintes disposições:</u>

- Recuo frontal:
  - Em empreendimentos de uso industrial e habitação multifamiliar será permitido edificar portarias, cabines de entrada de energia e água e abrigos para contêineres de lixo, **desde que não ultrapassem 25m²;**
  - Em lotes com testada de até 8,00m (oito metros), será admitida construção de garagem com cobertura removível no recuo frontal, desde que não prejudique a iluminação e ventilação natural das aberturas existentes na fachada, conforme disposto no Decreto Estadual nº 12.342/1978 e alterações posteriores, vedada cobertura com laje de concreto armado;
  - Em lotes com testada 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) e não prejudique a iluminação e ventilação natural das aberturas

existentes na fachada, conforme disposto no Decreto Estadual nº 12.342/1978 e alterações posteriores, sendo vedada cobertura com laje de concreto armado;

- Afastamentos (laterais e de fundos):
  - Em terrenos com área de até 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou testada frontal de até 8,00m (oito metros), ficam dispensados os afastamentos, quando não houverem aberturas (iluminação e/ou ventilação) para as divisas. Se houver abertura(s), obrigatório afastamento mínimo de 1,50m (um metro e meio);
  - 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 afastamento de fundos deverá ser de 1,50m (um metro e meio);
- Não serão consideradas no cálculo da Taxa de Ocupação as seguintes áreas:
  - As garagens das edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares;
  - As garagens situadas abaixo do nível da rua, qualquer que seja o tipo de usa da edificação e;
  - A casa de maquinas, das caixas d'água e da guarita de segurança que tenha área de até 9,00 m² (nove metros quadrados).
- Não serão consideradas no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento:
  - As áreas dos espaços destinados ao uso comum dos moradores na habitação multifamiliar, até o limite de 10 % (dez por cento) da área total de aproveitamento; e
  - Todas as áreas não consideradas no cálculo da taxa de ocupação
- 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, não será computada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento;
- 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 (vide **Figura 2.3-2**):
  - H = 1,70 * (L+R), onde:
  - H = altura máxima da edificação;
  - L = largura da via pública frontal ao imóvel;
  - R= recuo frontal da edificação;
  - 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'agua.
  - Nos terrenos de esquina, deverão ser respeitados os limites de altura máxima determinados para ambas as vias.
  - Nos terrenos com duas ou mais frentes deverão ser respeitados os limites de altura máxima determinados para duas vias.

Figura 2.3-2: Croqui explicativo para o cálculo da altura máxima (em elevação, sem escala)



Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

<u>Acerca dos parâmetros de ocupação propõe-se a inclusão das seguintes disposições:</u>

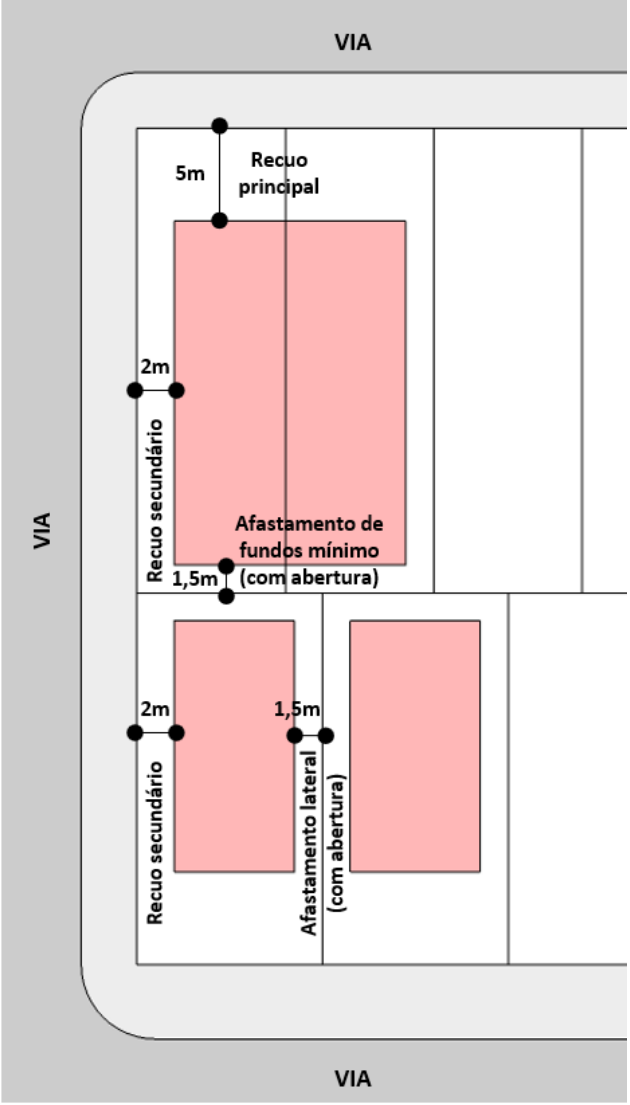
- Recuo frontal:
  - Os pavimentos de edificações, instalações ou equipamentos situados em **subsolo** deverão respeitar o recuo frontal obrigatório de 2,50 m (dois metros e meio) e afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e meio) das divisas;
  - No caso do **lote de esquina** um dos recuos será considerado como principal, equivalendo ao recuo frontal estabelecido para a Zona que abrange o logradouro da testada principal. Os

demais recuos, considerados secundários, deverão respeitar o mínimo de 2,00 m (dois metros), conforme exemplificado na **Figura 2.3-3**;

- Para estabelecimentos comerciais e de serviços que utilizem o recuo frontal para estacionamento(s), será obrigatória a adoção de recuo frontal mínimo de 6,00m (seis metros), independente da zona em que se situe o imóvel;
- Ficam permitidos beirais, sacadas e marquises de até 1,00m (um metro) sobre o recuo frontal obrigatório, considerando as seguintes definições:
    - Sacadas - laje em balanço, sem cobertura, que se projeta do corpo da construção;
    - Marquise - laje de cobertura em balanço;
    - Varanda - espaço coberto e aberto ao menos em uma de suas faces, ligado ao corpo da construção.
    - Para os usos não-residenciais, caso o recuo frontal obrigatório seja utilizado para vaga(s) de estacionamento, deverá ser respeitado recuo de 6,00m (seis metros), independente da zona de uso em que o imóvel se insere;

- Afastamentos (exemplo na **Figura 2.3-4**):
    - Fica permitida a implantação de garagem de veículos nos afastamentos laterais obrigatórios, desde que a cobertura seja removível, de modo a não prejudicar a iluminação e ventilação natural das aberturas existentes;
    - Não serão exigidos afastamentos laterais para edificações comerciais e de serviços (com até 02 pavimentos) situadas na Zona Mista (ZM);
    - Em terrenos com área de até 500,00m² (quinhentos metros quadrados), fica dispensado o afastamento de fundo, quando não houverem aberturas (iluminação e/ou ventilação) para as divisas. Nestes casos, fica dispensado os afastamentos laterais e de fundos para as edículas, desde que não haja aberturas (iluminação e/ou ventilação) para as divisas;
    - Os afastamentos laterais podem ser somados e agrupados em uma das laterais do lote, com a edificação podendo encostar na outra lateral, desde que não haja abertura (iluminação e/ou ventilação) para esta divisa;
    - Quando houver aberturas para ventilação e/ou iluminação voltadas para as divisas ou para outros corpos edificados no mesmo lote, os afastamentos laterais e entre corpos edificados deverão respeitar as disposições do Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978 e alterações posteriores;
    - Para edificações com altura superior a 21,00 m, a fórmula para o cálculo dos afastamentos é de H/8 para todas as divisas (onde H corresponde à distância entre a laje do segundo pavimento até a laje de cobertura).
    - Para o uso “Industrial”, na subcategoria “tolerável” e “incômodo”, é obrigatório afastamento mínimo de 2,0m para todas as divisas, mesmo quando não houverem aberturas (iluminação e/ou ventilação) para as divisas.

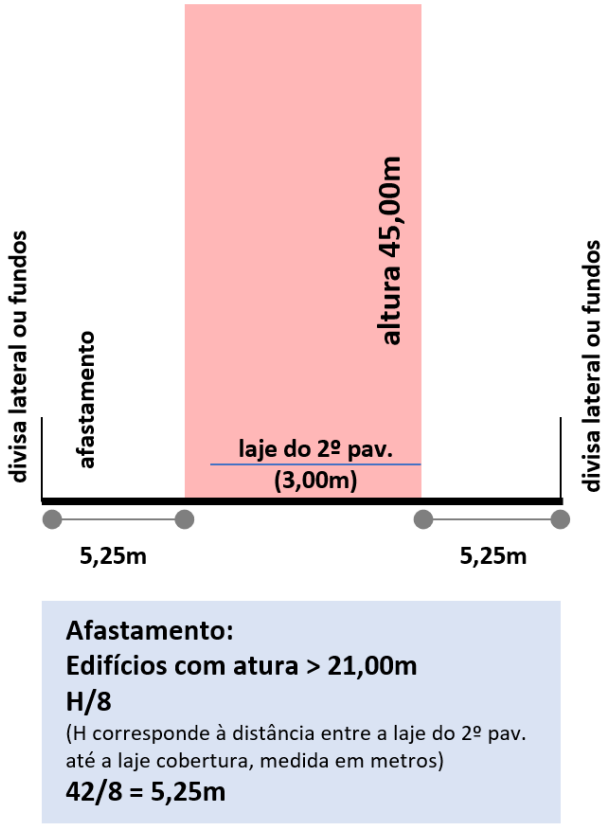
Figura 2.3-3: Croqui explicativo de recuos e afastamentos em lotes de esquina – ex. lote 200m² em Zona Mista (em planta, sem escala)



Ex. lote 200m²

Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Figura 2.3-4: Croqui explicativo para o afastamento no caso de edificações com mais de 21,00 de altura (em elevação, sem escala)



Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Com o objetivo de incentivar a adoção da **fachada ativa** e de criar a continuidade entre as testadas de novas edificações nos imóveis localizados nas **Vias Arteriais** em **Zona Mista**, especificamente quando da implantação do **uso residencial multifamiliar vertical**, com comércio e/ou serviço no pavimento térreo, **fica permitida a ocupação do recuo frontal pelo embasamento da edificação**, permitindo a livre fruição de pedestres, constituindo assim uma galeria coberta, de acordo com as seguintes diretrizes:

- No embasamento, constituído pelo pavimento térreo e o pavimento imediatamente superior, a porção térrea deverá manter o recuo de 2,00m (dois metros) da testada do lote, e pavimento superior permanecerá alinhado à testada;
- O embasamento deverá ser ocupado com usos comerciais e de serviços, podendo ter uma ou mais unidades autônomas, tolerando-se saguão de entrada, acesso de veículos e pedestres, estacionamento e galerias transversais ao alinhamento predial;
- O **embasamento**, cuja ocupação compreender atividades comerciais, com acesso a garagens e estacionamento, **não será computado no cálculo do coeficiente de aproveitamento**;

- É condição para o usufruto dos incentivos da fachada ativa a ausência de aberturas laterais nos pavimentos térreo e superior;
- Os terrenos de esquina poderão ter uma galeria com 2,00m (dois metros) de largura ocupando a testada que se volta para a via transversal, desde que o pavimento superior cumpra o recuo mínimo de 1,00m (um metro);
- A altura máxima do embasamento será de 9,00m (nove metros), contados a partir da menor cota do passeio;
- O nível do teto da galeria será de no mínimo 3,50m (três metros e meio), medido a partir da cota mais elevada do passeio;
- Os acessos deverão ser executados no nível da galeria;
- Quando houver desnível entre o piso das galerias e o piso das lojas, necessitando de escadas ou rampas para vencê-lo, estas deverão ser implantadas atrás da linha de vedação das lojas; e
- Os pilares serão opcionais, mas, em sendo adotada uma solução com pilares, esta deverá garantir um vão livre de, no mínimo, 3,50m (três metros e meio).

2.4. Zonas de uso e ocupação

A (re)definição das Zonas de Uso e Ocupação de Cabreúva se propõe a superar os conceitos e conflitos existentes, pautando-se nas estratégias de desenvolvimento municipal e no direcionamento das ações focadas na regulamentação da produção do espaço urbano e do planejamento da cidade, com a utilização de três abordagens:

- **Zonas Urbanas:** tratam do controle ou fomento do adensamento, estabelecendo os parâmetros urbanísticos, critérios de vizinhança e diretrizes. Na definição das condições de aproveitamento de terrenos, poderão ser considerados parâmetros urbanísticos tais como: coeficientes de aproveitamento básico e máximo, gabarito, taxas de ocupação e de permeabilidade do terreno, recuo obrigatório e afastamentos das divisas etc;
- **Eixos Viários:** orientam os padrões de usos, atividades e empreendimentos mais diversificados, e o padrão de ocupação – com impacto no Coeficiente de Aproveitamento, de acordo com a classificação hierárquica das vias urbanas;
- **Zonas Rurais:** compostas pelas macrozonas rurais estabelecidas pela revisão do novo Plano Diretor, as quais deverão apresentar parâmetros de uso e ocupação do solo diferenciados, respeitando Estatuto da Terra (Lei Federal nº 4.504/1964), pelo Sistema Nacional de Cadastro Rural (Lei Federal nº 5.868/1972), Legislação Agrária e Normativas do INCRA, Código Florestal Brasileiro (Lei Federal nº 12.651/2012) e Normativas da CETESB e Legislações Ambientais do Estado de São Paulo.

Nesse contexto, o **Quadro 2.4-1** e o **Mapa Zoneamento** delineiam o novo zoneamento de Cabreúva. Posteriormente, no **item 2.4.1**, será aprofundada a metodologia utilizada para (re)definição das zonas.

Quadro 2.4-1: Proposta do novo zoneamento de Cabreúva

Nomenclatura		Definição
Zonas Urbanas	Zona de Proteção Cultural – ZPC	Zona voltada à preservação da paisagem cultural dos núcleos Centro e Bonfim, com predominância de comércio e serviço de baixo impacto e do uso residencial de média densidade, na qual os parâmetros de uso e ocupação do solo visam a permanência do tipo originário de ocupação que consolidou a forma urbana destas regiões
	Zona Residencial 1 – ZR1	Zona voltada, predominantemente, ao uso residencial de baixa densidade, disposta em áreas onde há ocupação condizente e nas franjar do perímetro urbano proposto, formando uma barreira à ocupação densa das outras zonas, cujo lote mínimo é 1.000m²
	Zona Residencial 2 – ZR2	Zona voltada, predominantemente, ao uso residencial de média densidade, permitindo-se a existência de comércio e serviços de baixo impacto, disposta preferencialmente em áreas perimetrais da Zona Mista – ZM, como forma de conter o espraiamento da ocupação adensada, cujo lote mínimo é 500m²
	Zona Mista – ZM	Zona voltada aos usos residenciais de alta densidade, em que se permite usos comerciais, de serviços e industriais de baixo impacto, disposta onde se identificaram os principais vetores de crescimento urbano, com lote mínimo de 200m²
	Zona Industrial – ZI	Zona voltada ao desenvolvimento econômico municipal, com a predominância de serviços e indústrias de alto impacto, disposta na proximidade de eixos rodoviários capazes de realizar o rápido deslocamento de mercadorias e trabalhadores
Eixos Viários	Eixo Expressa	Eixo caracterizado pela presença de via expressa SP-300, que tem conectividade metropolitana, ligando as Regiões Metropolitanas de Cabreúva, Sorocaba e Campinas, destinas principalmente ao uso industrial e de serviços de alto impacto (em conformidade com o zoneamento)
	Eixo Arterial	Eixo caracterizado por via com capacidade de conectar e articular o território municipal, recebendo os fluxos das vias coletoras, destinadas principalmente ao uso de comércio, serviços e indústrias de alto impacto, quando compatível aos objetivos do zoneamento incidente
	Eixo Coletor	Eixo caracterizado por vias de integração de bairro, que direcionam os fluxos das vias locais para as vias arteriais, destinadas principalmente ao comércio serviços e indústrias de médio impacto, quando compatível aos objetivos do zoneamento incidente
	Eixo Local	Eixo caracterizado por via de tráfego de capilaridade restrita ao que se destina ao seu acesso, destinadas principalmente ao comércio

Nomenclatura		Definição
		serviços e indústrias de baixo impacto, quando compatível aos objetivos do zoneamento incidente
Zonas Rurais	Zona Rural de Restrição Moderada - ZRRM	Corresponde à Zona de Restrição Moderada (Decreto Estadual nº 43.284/1998, que regulamenta a APA Cabreúva), destinada à proteção dos remanescentes de mata nativa e das várzeas não impermeabilizadas, sendo destacada as zonas urbanas
	Zona Rural de Conservação Hídrica – ZRCH	Corresponde à Zona de Conservação Hídrica (Decreto Estadual nº 43.284/1998, que regulamenta a APA Cabreúva), destinada a proteção e conservação da qualidade e quantidade dos recursos hídricos superficiais utilizados para o abastecimento público, sendo destacadas as zonas urbanas
	Zona Rural de Conservação da Vida Silvestre – ZRCVS	Corresponde à Zona de Conservação da Vida Silvestre (Decreto nº 43.284/1998, que regulamenta a APA Cabreúva), destinada a conservação da mata atlântica, da vegetação rupestre e da biota nativa, para garantir a manutenção e a reprodução das espécies e a proteção do habitat de espécies raras, endêmicas, em perigo ou ameaçadas de extinção sendo destacada as zonas urbanas. Nesta zona também se encontra inserida a Serra do Japi, tombada pelo CONDEPHAAT (Resolução nº 11/1983)

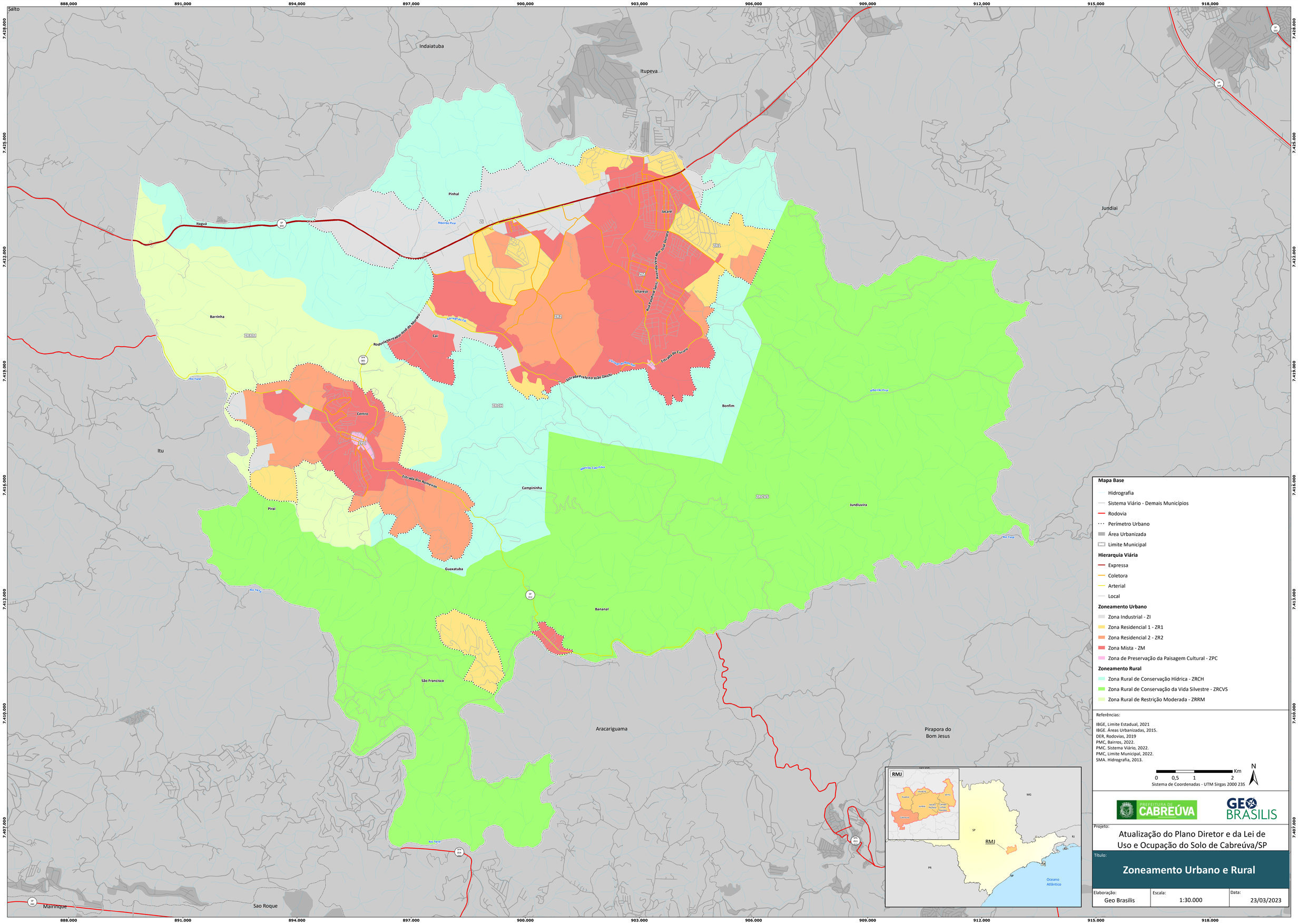
Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Para lote ou gleba em que incida mais de uma zona, o imóvel será classificado de acordo com a zona incidente predominante.

No que se refere ao assentamento habitacional implantado em 03 (três) glebas na região da Zona de Conservação da Vida Silvestre da APA – Cabreúva, denominadas respectivamente Fazenda São Francisco, com área de 319,01 alqueires, situada no bairro Apotribu, e nas duas glebas que compõem a Fazenda Santa Cruz Alta, com áreas aproximadas de 20 e 60 alqueires, situadas no bairro Apotribu de Baixo, a sua regularização deverá acatar as decisões oriundas do Processo n° 0001274-80.2005.8.26.0080, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Comarca e Foro de Cabreúva, Vara Única, quando transitado em julgado.

No que se refere ao Loteamento denominado Chácaras do Pinhal e Chácaras Novo Pinhal, serão consideradas como exclusivamente residenciais, sendo vedado o desmembramento, dos lotes que ali se localizam, considerando as áreas compreendidas no polígono delimitado pela Via Francisco Botti (após o número 610, do lado direito somente, até a Via dos Jasmins). Via dos Jasmins (lado direito tendo como referência o acesso pela Via Francisco Botti), Via dos Miosótis, Via dos Indaiás, (do lado direito tendo como referência o acesso pela Via das Azaléias), Via das Palmas (exceto área onde está instalada a Indústria Dallas e a Empresa Acauã), Via das Tulipas, Vias das Azaléias, Rua Francisco Lopes, Via das Margaridas, Via das Primaveras, Via das Camélias, Via dos Girassóis, Via das Dálias, Via das Violetas, Via José Daniel Tosi (do lado esquerdo somente após o n° 855 e total do lado direito),

conforme consta da Sentença exarada do Processo n° 1000707-46.2016.8.26.0080, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Comarca e Foro de Cabreúva, Vara Única.



Mapa Base

- Hidrografia
- Sistema Viário - Demais Municípios
- Rodovia
- Perímetro Urbano
- Área Urbanizada
- Limite Municipal

Hierarquia Viária

- Expressa
- Coletora
- Arterial
- Local

Zoneamento Urbano

- Zona Industrial - ZI
- Zona Residencial 1 - ZR1
- Zona Residencial 2 - ZR2
- Zona Mista - ZM
- Zona de Preservação da Paisagem Cultural - ZPC

Zoneamento Rural

- Zona Rural de Conservação Hídrica - ZRCH
- Zona Rural de Conservação da Vida Silvestre - ZRCVS
- Zona Rural de Restrição Moderada - ZRRM

Referências:

IBGE, Limite Estadual, 2021
IBGE. Áreas Urbanizadas, 2015.
DER, Rodovias, 2019
PMC, Bairros, 2022.
PMC. Sistema Viário, 2022.
PMC, Limite Municipal, 2022.
SMA. Hidrografia, 2013.

0 0,5 1 2 Km

N

Sistema de Coordenadas - UTM Sirgas 2000 23S

PREFEITURA DE CABREÚVA

GEO BRASILIS

Projeto:

Atualização do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Cabreúva/SP

Título:

Zoneamento Urbano e Rural

Elaboração:	Escala:	Data:
Geo Brasilis	1:30.000	23/03/2023

2.4.1. Metodologia de construção do zoneamento

A construção da proposta de revisão do zoneamento de Cabreúva foi elaborada mediante a junção de (i) dados técnicos, (ii) informações coletadas nas diferentes entrevistas realizadas com gestores públicos e (iii) resultado do processo participativo da revisão do Plano Diretor Municipal. Assim, buscou-se a equalização e a adequação das principais demandas existentes no município, de acordo com a situação observada no território, garantindo a coesão territorial desejada na proposta de revisão do Plano Diretor.

A delimitação dos perímetros de cada zona considerou também os marcos físicos do território, como vias, corpos hídricos, as linhas de transmissão de energia elétrica, a presença de mata nativa (de acordo com base de dados do Instituto de Pesquisas Ambientais), e em alguns casos, os limites de imóveis que foram notados através de imagens de satélite ou constantes no Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural. Cumpre destacar que a metodologia adotada para a delimitação das zonas tem como objetivo evitar conflitos territoriais, tornando claro os limites onde incidem parâmetros de uso e ocupação do solo distintos.

Deste modo, as zonas foram construídas de acordo com as seguintes condicionantes:

- **Zona de Proteção Cultural – ZPC**: o estabelecimento desta zona visa a preservação da ocupação originária que moldou a forma urbana dos núcleos urbanos Centro e Bonfim, cuja delimitação se baseia no sistema viário. No Centro, a delimitação da proposta atualiza a demarcação da Zona de Proteção Histórica (ZHP) em vigência, de acordo com marcos físicos, preservando a ocupação e a ambiência no entorno dos principais elementos urbanos que caracterizam a região, como a Paróquia Nossa Senhora da Piedade e a Praça Alberto Mesquita Camargo. No caso do núcleo urbano do Bonfim, o estabelecimento da ZPC, e sua expansão em relação ZPH vigente, foi feita de modo a criar uma zona envoltória no entorno da Capela Bom Jesus Do Bonfim e da Praça Vereador Guerino Malvezzi, uma vez que estes se constituem como são elementos fundamentais de ordenamento, além de serem importantes espaços de sociabilidade para a população que vive no entorno.
- **Zona Residencial 1 – ZR1**: Tal zona foi desenhada considerando a ocupação existente, caracterizada pela baixa densidade demográfica e construtiva, à exemplo das chácaras presentes na região do Pinhal e dos novos loteamentos/condomínios situados principalmente na porção leste e sul do município. Acerca das Chácaras Pinhal, destaca-se que sua designação como ZR1 atende também à sentença judicial, datada de 09 de janeiro de 2020, que reforça a necessidade de respeito às restrições de uso do solo impostas pelo contrato do referido loteamento. Ademais, a disposição da ZR1 no território visa frear ocupações de alta densidade para as bordas do território municipal, na medida em que esta zona propõe uma ocupação de baixa densidade.
- **Zona Residencial 2 – ZR2**: Tal zona foi disposta no território com o objetivo de fomentar a ocupação residencial de média densidade, criando uma ocupação complementar e intermediária entre as que se observa na Zona Residencial 1 – ZR1 e na Zona Mista – ZM. Entende-se que a

presença de diferentes tipos de ocupação possibilita a complementariedade do desenvolvimento econômico e a geração de empregos em setores diversificados do comércio e serviços;

- **Zona Mista – ZM**: Tal zona destina-se ao estímulo à mistura de usos do solo e à diversidade demográfica e de renda. Sua disposição no território considerou os principais vetores de crescimento urbano do município (com destaque para importantes eixos viários como a Estrada Prefeito João Zacchi), e as principais demandas habitacionais apontadas pela população, de modo a viabilizar a oferta de lotes menores, melhorar a distribuição de comércio e serviços para a população residente, e ampliar a sensação de segurança, que inexiste em pontos inabitados. Na região central a disposição da zona também ocorre a partir de um *buffer* de 200 metros em parte do entorno da Estrada dos Romeiros e na Rodovia Vereador José de Moraes, como forma de fomentar este tipo de ocupação no entorno dessa via, com os mesmos objetivos já definidos para a Estrada Prefeito João Zacchi. Para o núcleo urbano do Bananal, a disposição desta zona almejou oferecer à população maior oferta de comércio, serviços e empregos na região, atendendo a demanda da população residente.
- **Zona Industrial – ZI**: A delimitação desta zona considerou os locais em que há incidência de usos industriais ou logísticos de grande porte, juntamente aos principais eixos de desenvolvimento econômico, que são aqueles servidos por rodovias que facilitam o rápido deslocamento de mercadorias e de pessoas, no caso, a Rod. SP-300. Também estão incluídas na ZI outras duas vias: a Rodovia Vereador José de Moraes e a Estrada Prefeito João Zacchi, diante da sua localização estratégica, de fácil acesso à Rod. SP-300.

2.4.2. Parâmetros de uso e ocupação, por zona

Considerando os conceitos para a (re)definição zoneamento apresentado acima, o **Quadro 2.4.2-1** traz os parâmetros de uso, por zona, enquanto os **Quadros 2.4.2-2** e **2.4.2-3**, os parâmetros de ocupação propostos para Cabreúva.

Quadro 2.4.2-1: Parâmetros de uso do solo propostos para Cabreúva, por zona e eixo

Categoria de uso			Zonas Urbanas					Zonas Rurais		
			ZPC	ZR1 (*)	ZR2	ZM	ZI	ZRRM	ZRCH	ZRCVS
Habitacional		H1	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
		H2	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-
		H3	-	-	-	✓	-	-	-	-
Comércio e Prestação de Serviços	C1 Compatível	C1.1	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
		C1.2	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-
	C2 Tolerável	C2.1	✓	AC	AC	✓	✓	-	A	-
		C2.2	-	-	-	AC	✓	-	-	-
		C2.3	-	-	-	AC	✓	-	-	-
		C2.4	AC	A	A	AC	AC	-	-	-
	C3 Incômodo	C3.1	A	-	-	A	✓	-	-	-
		C3.2	AC	-	-	AC	✓	-	-	-
		C3.3	-	-	-	-	-	-	-	-
Industrial	IND1 Compatível	IND1.1	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	-
	IND2 Tolerável	IND2.1	-	-	-	✓	✓	AC	AC	-
		IND2.2	-	-	-	AC	✓	-	-	-
	IND3 Incômodo	IND3.1	-	-	-	-	✓	-	-	-
		IND3.2	-	-	-	-	✓	-	-	-
		IND3.3	-	-	-	-	-	-	-	-
Rural		R1	-	✓	✓	L	-	✓	✓	✓
		R2	-	-	-	-	✓	-	✓	-
		R3	-	-	-	-	-	-	-	-
		R4	-	AC	AC	AC	-	✓	✓	✓

(*) No que se refere ao Loteamento denominado Chácaras do Pinhal e Chácaras Novo Pinhal, serão consideradas como exclusivamente residenciais os imóveis inseridos no perímetro que consta na Sentença exarada do Processo n° 1000707-46.2016.8.26.0080, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Comarca e Foro de Cabreúva, Vara Única.

LEGENDA	
✓	Uso permitido em toda a zona
-	Uso não permitido na zona
M	Uso permitido apenas em Eixo Metropolitano
A	Uso permitido apenas em Eixo Arterial
C	Uso permitido apenas em Eixo Coletor
L	Uso permitido apenas em via local

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Quadro 2.4.2-2: Parâmetros de ocupação do solo propostos para Cabreúva, por zona e eixo

Zona	Testada/Lote mínimo	CA Básico	CA Máximo		Tx. Ocupação	Tx. Permeab.			Recuo frontal (***)
			A	C		<2.000m²	≥2.000m² ZRM ZCVS (*)	≥2.000m² ZCH (*) (**)	
ZPC	8,00m/250,00m² subolte 8,00m/200,00m²	1,2	-	-	70%	6%	20%	50%	5,00m
ZR1	20,00m/1.000,00m² subolte 17,00m/850,00m²	1	-	-	50%	10%	20%	50%	5,00m
ZR2	10,00m/500,00m² sublote 10,00m/450,00m²	1,0	-	-	60%	10%	20%	50%	5,00m
ZM	8,00m/200,00m² sublote 5,00m/125,00m²	1,4	2,5	2	70%	6%	20%	50%	5,00m (****)
ZI	20,00m/1.000,00m² subolte 17,00/850,00m²	1,2	-	-	60%	10%	20%	50%	6,00m
ZRRM	(1)/20.000,00m²	Conforme estabelece Estatuto da Terra, Legislação Agrária e Normativas do INCRA, Código Florestal Brasileiro e Normativas da CETESB e Legislações Ambientais do Estado de São Paulo					20%		15,00m
ZRCH	(1)/20.000,00m²						50% (**)		15,00m
ZRCVS(*)	(1)/20.000,00m² Serra do Japi (1)/200.000,00m²						20%		15,00m

(*) Deverão ser considerada as determinações do Decreto nº 43.284/1998, que regulamenta a APA Cabreúva.

(**) Para lotes maiores de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), a permeabilidade do solo poderá ser atingida com a manutenção de pelo menos 50% de área livre ou de sistema equivalente de absorção de água no solo. Neste contexto, admite-se o uso de sistema equivalente de absorção desde que a permeabilidade natural seja de no mínimo 20%, com base no Anexo II da Resolução SIMA nº122/2022, que apresenta o roteiro de cálculo para este sistema. Admite-se ainda a compensação da área livre permeável fora do limite do imóvel, desde que a permeabilidade natural mantida no imóvel seja de no mínimo 20% e que pertença à mesma zona definida pelo Decreto nº43.284/1998. Além destas disposições, é necessário o cumprimento integral das disposições contidas na Resolução SIMA nº122/2022.

(***) Para estabelecimentos comerciais e de serviços que utilizem o recuo frontal para estacionamento(s), será obrigatória a adoção de recuo frontal mínimo de 6,00m (seis metros), independente da zona em que se situe o imóvel.

(****) Fica permitida a adoção da fachada ativa para as novas edificações nos imóveis localizados nas Vias Arteriais em Zona Mista, especificamente quando da implantação do uso residencial multifamiliar vertical, com comércio e/ou serviço no pavimento térreo, sendo que para o embasamento o recuo frontal obrigatório do pavimento térreo poderá ser de 2,00 (metros) e do pavimento superior poderá permanecer alinhado à testada.

LEGENDA	
(1)	Variável
-	Não se aplica
A	Eixo Arterial
C	Eixo Coletor

Conforme estabelece a proposta de revisão do Plano Diretor de Cabreúva e o quadro acima, o **Coeficiente de Aproveitamento Máximo** poderá ser adotado para os imóveis situados na **Zona Mista**, mediante o pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, cuja formula de cálculo é:

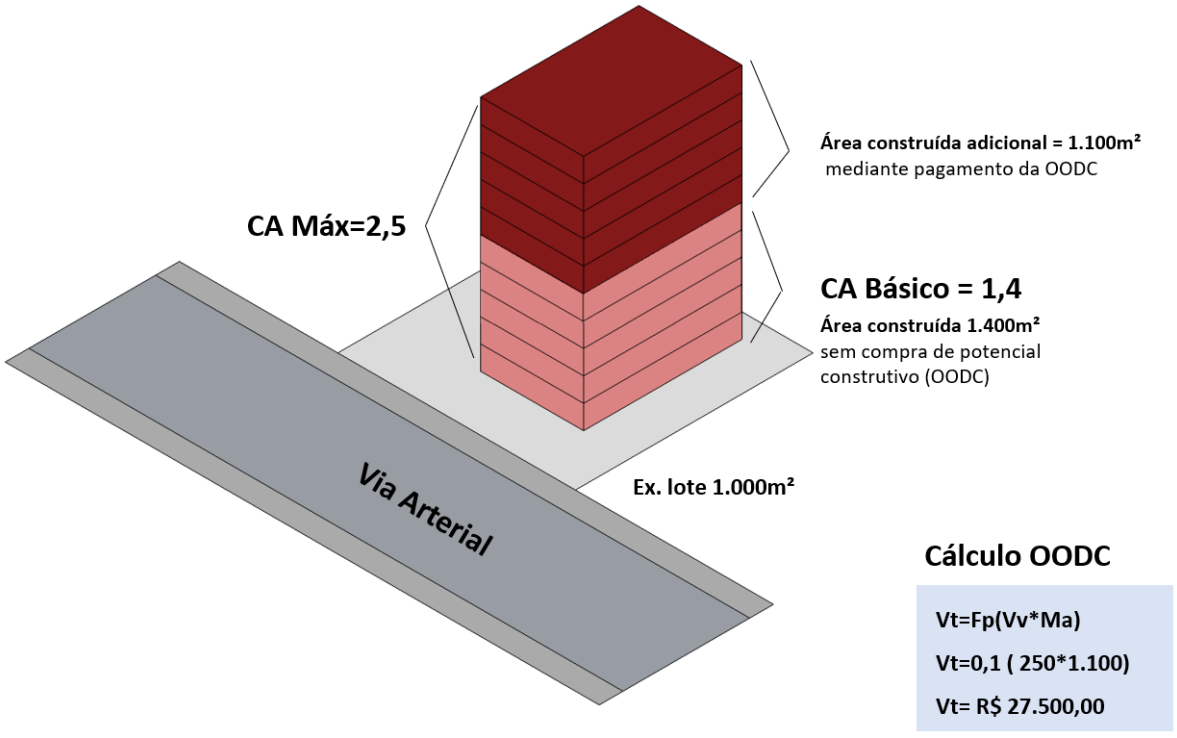
- **Vt=Fp(Vv*Ma),** onde:
  - Vt: é o valor total a ser pago;
  - Fp: é o fator de planejamento, determinado conforme o zoneamento;
  - Vv: valor venal do metro quadro do imóvel;
  - Ma: é a metragem quadrada adicional a ser construída

No caso do fator de planejamento, fica estabelecido para a ZM:

- Em Via Arterial = 0,10
- Em Via Coletora= 0,15.

A **Figura 2.4.2-1** ilustra o cálculo de OODC.

Figura 2.4.2-1: Exemplo de aplicação de compra de potencial construtivo – Outorga Onerosa do Direito de Construir, em ZM



Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Quadro 2.4.2-3: Afastamentos de fundos e laterais

Área do lote (A)	Afastamentos de fundos	Afastamentos laterais (*)
A ≤ 250m²	Dispensado	Dispensados
250m² < A ≤ 500m²	Dispensado	1,50m em uma das laterais (**)
500m² < A ≤ 1.000m²	2,00m	1,50m para cada lateral
1.000m² < A ≤ 2.000m²	2,50m	2,00m para cada lateral

(*) Não serão exigidos afastamentos laterais para edificações comerciais e de serviços (com até 02 pavimentos) situadas na Zona Mista (ZM

(**) Em relação às edículas, quando estiverem situadas em lotes que seja dispensado o afastamento de fundos, não serão exigidos afastamentos laterais para as mesmas, desde que não haja aberturas (iluminação e/ou ventilação) para as divisas

(***) Quando houver aberturas para ventilação e/ou iluminação voltadas para as divisas ou para outros corpos edificados no mesmo lote, os afastamentos laterais e entre corpos edificados deverão respeitar as disposições do Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978 e alterações posteriores;

(****) Para edificações com altura superior a 21,00 m, a fórmula para o cálculo dos afastamentos é de H/8 para todas as divisas (onde H corresponde à distância entre a laje do segundo pavimento até a laje de cobertura).

Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Em relação às vagas de estacionamento de veículos, propõe-se a utilização das disposições já vigentes, a saber:

- 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:
  - As vagas para estacionamento de veículos serão definidas em projeto, obedecendo as normas técnicas aplicáveis;
  - Nas edificações para fins habitacionais (unifamiliar ou multifamiliar) o número de vagas será definido em função da área construída de cada unidade residencial:
    - Até 80m² de área construída de cada UH: 1 vaga por UH;
    - Acima de 80m² de área construída de cada UH: 2 vagas por UH;
    - No caso de condomínios e conjuntos habitacionais horizontais e 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;
    - Limita-se nas vagas para visitantes a proporção de vagas para motos em, no máximo 25% do número total de vagas adicionais;
    - Deverão ser previstos espaços de acesso dos veículos com largura mínima de 6,00m (seis metros) para entrada e saída;
    - Deverão ser previstos espaços para manobras dos veículos nas áreas de estacionamento com dimensões compatíveis com as normas técnicas correspondentes;
    - Não será permitido vaga presa, exceto se as vagas pertencerem ao mesmo usuário.
  - Os estabelecimentos de comercio varejista e/ou serviço de atendimento direto a população, exceto os da área de hospedagem, deverão possuir uma vaga de estacionamento para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área total construída, limitando-se a proporção

de vagas para motos em, no máximo 25% (vinte e cinco metros quadrados) do número total de vagas.

- 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:
    - Estabelecimentos industriais, comerciais, atacadistas e depósitos em geral: 1 vaga para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área administrativa, mais 1 vaga a cada 200,00m² (duzentos metros quadrados) para demais áreas construídas;
    - No caso de condomínios edilício horizontal destinado ao uso industrial, deverão ser previstos espaços de acesso dos veículos com largura mínima de 14,00m (quatorze metros) para entrada e saída;
    - Estabelecimentos de prestação de serviços em hospedagem (hotéis, motéis, pousadas e similares): 1 vaga por apartamento.
- 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:
    - Até 10 vagas: 1 vaga exclusiva para deficientes físicos;
    - De 11 a 25 vagas: 2 vagas exclusivas para deficientes físicos;
    - De 26 a 75 vagas: 3 vagas exclusivas para deficientes físicos;
    - De 76 a 150 vagas: 4 vagas exclusivas para deficientes físicos;
    - Acima de 150 vagas: Acrescentar 1 vaga exclusiva para deficientes físicos para cada 100 vagas do estabelecimento.
- As vagas dos estacionamentos descobertos poderão ocupar as áreas dos recuos obrigatórios das edificações.
- O rebaixamento das guias para acesso as áreas de estacionamento não poderão exceder a largura de 35% (trinta e cinco por cento) da testada do imóvel.
- As dimensões das vagas serão consideradas:
    - Para Automóveis: 2,40m X 5,00m;
    - Para Motocicletas: 2,00 X 1,00 m.

- As edificações destinadas exclusivamente a estacionamentos coletivos de veículos de passeio serão classificadas na categoria C2.1 ou C3.2, e deverão satisfazer as seguintes condições:
    - Pé direito dos espaços destinados as vagas cobertas entre 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e 3,00 m (três metros);
    - Rampas de acesso para entrada ou saída com largura mínima de 3,00m (três metros) cada, e declividade máxima de 20% (vinte por cento);
    - 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;
    - Quando se tratar de estabelecimentos da categoria C2.1, deverão ser adotadas as seguintes medidas:

        - 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 2.000,00m² (dois mil metros quadrados);
        - Execução de tratamento arquitetônico adequado com isolamento da via pública;
        - Execução das instalações para escoamento de águas pluviais embutidas sob o passeio até a sarjeta da via pública; e
        - Execução das paredes das divisas em alvenaria de tijolo ou similar, respaldadas acima do nível da estrutura.
    - A área de estacionamento poderá ser totalmente descoberta, desde que apresente as condições necessárias ao exercício da atividade.
    - No caso de imóveis ocupados exclusivamente por estacionamentos, pelo menos 20% (vinte par cento) da área do terreno deverá ser ocupada com jardins e tratamento paisagístico.
- Sem prejuízo das disposições anteriores, deverão ser previstas vagas para carga nos estabelecimentos que, em virtude das características da atividade desenvolvida ou do porte, são consideradas pelos geradores de tráfego:
        - Vilas, Conjuntos de Edifícios ou Conjuntos Habitacionais com mais de 200 unidades: 1 vaga para cada 50 UH;
        - Centros de compras, lojas de departamento, supermercados, hipermercados, entrepostos, terminais, armazéns e depósitos, com mais de 5.000 m² de área de construção: 1 vaga para cada 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;
        - Hospitais, maternidades, hotéis, motéis, pousadas e escritórios de prestação de serviços com mais de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) de área construída: 2 vagas;
        - Indústria com área construída maior que 10.000m² (dez mil metros quadrados): 1 vaga para cada 7.500,00m² (sete mil e quinhentos metros quadrados) de área construída.
    - Dimensão mínima para vagas de carga e descarga: 3,00 m X 12,00 m.
    - 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 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de construção.

2.5. Inovações da proposta

- Agrupamento de informações de maneira correlata e com nomenclaturas usuais para o tema, como a simplificação da leitura de tabelas, tornando-as mais objetivas e facilitando o entendimento por parte da população e dos gestores e técnicos municipais;
- Zonas de uso e ocupação propostas de acordo com as condicionantes e vocações de cada porção território de Cabreúva, almejando o correto direcionamento do crescimento urbano no município;
- Delimitação de zonas de uso e ocupação com base em marcos físicos do território, como vias, corpos hídricos e demais elementos significativos, como linhas de distribuição de energia.

3. PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

O parcelamento do solo para fins de urbanização visa regular sua divisão e redivisão, buscando o melhor aproveitamento e equilíbrio entre áreas públicas e privadas. A revisão da Lei Municipal de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo tem por objetivo adequar as disposições e atualizações da Lei Federal nº 6.766/1979 às peculiaridades do Município de Cabreúva.

Neste sentido, entende-se que:

- O parcelamento do solo atenderá à função social da propriedade urbana, estimulando e orientando o desenvolvimento urbano;
- As diferentes modalidades de parcelamento do solo buscam adequar as transformações do território aos objetivos de ordenamento territorial do novo Plano Diretor, orientando a forma da cidade, a fluidez na mobilidade urbana, a valorização do patrimônio cultural e ambiental e o fortalecimento da dimensão social;
- O parcelamento do solo para fins urbanos pode ocorrer em todo o território urbano, com as exceções previstas, podendo ser vedado em situações de riscos não mitigáveis ou em áreas de proteção ambiental, conforme especificidades de cada caso;
- Cumprirá o atendimento das determinações do Decreto nº 43.284, de 3 de julho de 1998, acerca da regulamentação da APA Cabreúva, e a Resolução do CONDEPHAAT nº 11, de 11 de março de 1983, que orienta o parcelamento nas áreas tombadas pelo CONDEPHAAT;
- Para o parcelamento de imóveis situados nas zonas rurais e/ou para fins de usos rurais, propõe-se que sejam regulamentados na forma de loteamento de módulo rural aberto, loteamento de módulo rural de acesso controlado ou condomínio de módulos rurais, os quais deverão considerar o estabelecido pelo Estatuto da Terra (Lei Federal nº 4.504/1964), pelo Sistema Nacional de Cadastro Rural (Lei Federal nº 5.868/1972), Legislação Agrária e Normativas do INCRA, Código Florestal Brasileiro (Lei Federal nº 12.651/2012) e Normativas da CETESB e Legislações Ambientais do Estado de São Paulo.
- Os imóveis resultantes da divisão da propriedade rural serão tratados como glebas, cumprindo o atendimento do módulo mínimo estabelecido pelo INCRA (2ha).

Não será permitida nenhuma modalidade de parcelamento do solo, nos casos:

- Terrenos alagadiços e/ou sujeito a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- Terrenos onde as condições geológicas não permitam edificação;

- Em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

Aplicam-se, a todas as modalidades de parcelamento, as condicionantes:

- É proibida a remoção de matas naturais ou artificiais sem a autorização dos órgãos competentes da Prefeitura, observadas as disposições da Legislação Federal e Estadual;
- Deverão ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação que estiverem situadas em encostas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus);
- Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem a aprovação dos órgãos estaduais competentes;

3.1. Tipos de parcelamento

Para o parcelamento do solo urbano, no Município de Cabreúva, propõe-se que seja parcialmente recepcionada a regulamentação dada pela Lei Complementar nº 408, de 22 de janeiro de 2018, admitindo-se, a título de criação ou alteração das dimensões de glebas e lotes, as modalidades:

- **Loteamento:** é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- **Desmembramento:** é a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes, com exceção dos alargamentos decorrentes das diretrizes determinadas pela Prefeitura;
- **Desdobro:** é a subdivisão de lote em dois ou mais, resultantes de loteamento ou desmembramentos aprovados, com acesso para via pública e que constituam novas unidades independentes de propriedade, devidamente registradas;
- **Anexação:** é a junção de dois ou mais lotes em um único imóvel.

Ficam adotas as definições:

- **Gleba:** é a porção da terra que ainda não foi objeto do parcelamento do solo;
- **Lote:** é a área resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou anexação, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo zoneamento incidente.

No caso de parcelamento de imóveis rurais, fica autorizado através de lotes rurais, inclusive para fins de turismo rural, obedecendo as legislações estadual e federal aplicáveis e vigentes, com a caracterização de loteamento ou condomínio de lotes rurais, devendo-se obedecer aos seguintes dizeres:

- Os lotes rurais oriundos do parcelamento rural, como loteamento ou condomínio de lotes rurais, deverão respeitar a dimensão mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), conforme estabelece o módulo rural definido pelo INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) para Cabreúva;
- O parcelamento de área rural poderá ser autorizado e implantado na forma de loteamento rural aberto, loteamento rural de acesso controlado ou condomínio de lotes rurais, na forma da legislação federal e estadual vigentes; e
- Os módulos rurais oriundos da gleba rural parcelada como loteamento ou condomínio de módulos rurais não poderão ser subdivididos em nenhuma hipótese, nem tampouco objeto de desdobro, de modo que fiquem com área menor do que a Fração de Módulo Rural ou do já estabelecido pela lei.

A implantação do parcelamento de gleba rural destinado ao parcelamento do solo com características de loteamento ou condomínio de módulos rurais na forma das legislações estadual e federal aplicáveis e vigentes deverá também destinar pelo menos:

- 20% (vinte por cento) do total da gleba a ser loteada, deverá ser destinada à Área de Reserva Legal, na forma da legislação federal aplicável e vigente.
- O restante da área da gleba do imóvel rural deverá ser destinado ao sistema viário e aos módulos rurais, não havendo determinação de área mínima para tais destinações.

O loteamento de módulo rural aberto ou de acesso controlado, bem como o condomínio de módulos rurais deverá respeitar as seguintes regras para sua implantação, oriundo do parcelamento da área de gleba rural:

- A Área de Reserva Legal deve estar dentro da gleba loteada, no caso do loteamento de módulo rural aberto ou de acesso controlado ou condomínio de módulos rurais.
- Na hipótese de condomínio de módulos rurais deverá ser apresentada e providenciada a instituição do condomínio, a convenção condominial, com indicação de áreas de uso comum e afins para os respectivos registros e averbações junto ao Oficial de Registro de Imóveis, após as aprovações nas esferas competentes.
- Para administração, gestão, manutenção, serviços internos e preservação da Área de Reserva Legal e do sistema viário interno e demais disposições oriundas do loteamento de módulo rural de acesso controlado e após o registro do Oficial de Registro de Imóveis, deverá ser criada Associação de Proprietários e Moradores, na forma da legislação federal vigente.

Nos planos de parcelamento de gleba destinados ao uso rural na forma desta lei deverão preferencialmente ser destinados e implantados pelo empreendedor as seguintes obras, benfeitorias e instalações:

- Abertura do sistema viário com o leito das ruas devidamente estabilizados e cascalhados; poderá ser previsto pavimentação permeável, semi-permeável ou impermeável;

- Georreferenciamento dos módulos rurais resultantes com a comprovação da certificação de imóvel rural devidamente regularizado junto ao INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, bem como inscrição junto ao CAR - Cadastro Ambiental Rural, bem como todas as demais disposições da legislação federal e estadual aplicáveis às glebas rurais e em cada módulo rural resultante do parcelamento;
- Sistema de captação, distribuição e disposição final de águas pluviais;
- Sistema de distribuição de energia elétrica;
- Indicação de soluções individualizadas ou coletivas de saneamento (água, esgoto e lixo), conforme solução técnica de coleta, transporte e afastamento, previamente analisada por órgãos competentes na esfera federal e estadual, na forma da legislação vigente.

Ademais, deve-se atentar para as seguintes disposições:

- Deverá ser apresentado para análise final do parcelamento da gleba rural a ciência ou anuência ambiental dos órgãos competentes na esfera estadual ou federal do loteamento ou condomínio de lotes rurais, observando a sustentabilidade ambiental, agropecuária, social e rural;
- No tocante à Área de Reserva Legal, tanto para o loteamento de módulo rural quanto para o condomínio de módulos rurais, ela deverá corresponder à 20% (vinte por cento) da área na gleba do imóvel rural a ser parcelado;
- É permitido computar área de APP (Área de Preservação Permanente), bem como áreas de mata existente para destinação da Área de Reserva Legal;
- A Área de Reserva Legal deve ser instituída dentro da área da gleba rural, desde que fique descrito na matrícula do imóvel rural a ser parcelado a área e que seja averbada a obrigatoriedade de preservação e manutenção, nos moldes da legislação estadual e federal vigente;
- Não é obrigatória a existência de sistema viário no entorno da Área de Reserva Legal;
- Se a área destinada à Reserva Legal não estiver inteiramente recoberta por vegetação nativa, a mesma deverá ser recomposta com referida vegetação nativa;
- A ciência ou anuência do parcelamento de área de gleba rural para implantação de loteamento de módulos rurais ou condomínio de módulos rurais ocorrerá nas esferas federal e estadual competentes;
- Com a aprovação de parcelamento de área em gleba rural para implantação de loteamento ou condomínio de módulos rurais e após o regular registro e averbações no Oficial de Registro de Imóveis, os perímetros, as áreas da gleba parcelada e os módulos rurais resultantes continuarão ser considerados como integrantes da zona rural, ainda que em zona de expansão urbana, não alterando a característica rural das macrozonas rurais do Município, aplicando-se, no que couber, a legislação estadual e federal vigentes, inclusive para fins de tributação como área de zona rural;

Nas zonas urbanas, propõe-se o estabelecimento das seguintes modalidades de loteamento:

- **Loteamento aberto residencial:** é o conjunto de lotes destinados predominantemente ao uso residencial;

- **Loteamento aberto misto:** composto por lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e/ou industriais;
- **Loteamento industrial:** é o conjunto de duas ou mais edificações em um lote, constituído por unidades autônomas, sendo discriminada a parte do lote para utilização exclusiva de cada unidade, bem como, a fração ideal do todo da gleba e de partes comuns, que corresponderão às unidades, sendo permitida a sua implantação na Zona Industrial - ZI. Para esta modalidade de loteamento fica dispensada a doação de área institucional, nos moldes desta proposta.
- **Loteamento de Interesse Social:** destinados à implantação de projetos habitacionais integrados aos Programas de Habitação de Interesse Social, cumprindo uma cota de 80% (oitenta por cento) dos lotes residenciais destinados à população de baixa renda - renda familiar mensal total de até 3 (três) salários mínimos, ou que renda per capita de até meio salário mínimo;
- **Loteamento de acesso controlado:** modalidade cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. As áreas institucionais deverão se situar na parte externa do fechamento, com acesso à via pública, enquanto que as áreas públicas de circulação serão objeto de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) por tempo indeterminado, através de Lei Municipal, à Associação de Proprietários, que deverá constar no registro do loteamento no Cartório do Registro de Imóveis. Fica à cargo da Associação de Proprietários, em consideração ao disposto na Lei Federal nº13.465/2017:
    - A manutenção, conservação e limpeza integral das vias de circulação interna, do calçamento à sinalização de trânsito;
    - A manutenção das áreas verdes e de lazer;
    - Os serviços de manutenção e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais;
    - Controle de acesso às áreas fechadas do loteamento, portaria, vigilância e comunicação externa;
    - Despesas com o fechamento do loteamento; e
    - Garantia do acesso e da ação livre e desimpedida das autoridades e entidade públicas prestadoras de serviços públicos e que zelem por segurança e bem-estar da população.
- **Condomínios de lote:** É a modalidade de condomínio em que a unidade autônoma corresponde a um lote, não sendo permitida a adoção de sublotes, e cujo dimensionamento deverá respeitar o zoneamento e o sistema viário interno deve seguir as dimensões mínimas para as caixas viárias do município, sobre o qual incide a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, sendo que, o lote como um todo se mantém privado nos termos das Leis Federais nº4.591/1964, nº6.766/1979 e nº13.465/2017, sendo que as áreas públicas a serem repassadas ao município devem estar localizadas na parte externa do fechamento, voltadas para via pública existente.
- **Condomínio edilício horizontal ou conjunto habitacional horizontal:** é o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas (definidas como sublote), isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado por meio de construção de habitações unifamiliares, geminadas ou não, nos termos da Lei Federal nº 4.591/1964 e das regras municipais de uso e ocupação do solo.

3.2. Requisitos urbanísticos e Infraestrutura

Os parcelamentos deverão atender os ditames da Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e das demais legislações concorrentes, a nível estadual e federal. Dentre as previsões legais, fica pré-estabelecido a reserva de terras, oriundas do parcelamento, para a execução de projetos em áreas verdes e institucionais.

Acerca destas áreas, conceitua-se:

- Áreas institucionais: áreas públicas provenientes do parcelamento do solo e destinadas à implantação de equipamentos comunitários – serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres – e urbanos, ou outras atividades públicas e de interesse coletivo.
- Áreas públicas: áreas que pertencem à Administração Pública, de livre acesso aos cidadãos, não vinculadas às atividades privadas, de modo que os serviços existentes na área devem ser de destinação social
- Equipamentos comunitários: são implantações públicas (próprios Municipais, Estaduais ou Federais) destinadas à educação, à cultura, à saúde, ao lazer, dentre outros;
- Equipamentos urbanos: são equipamentos que integram os serviços de infraestrutura (saneamento básico; energia; telecomunicação; gás; transportes; entre outros);
- Logradouro público: espaço livre, de uso comum, destinado à circulação de pedestres, e à parada, estacionamento e circulação de veículos. São exemplos as calçadas, calçadões, praças, parques e áreas de lazer, em geral;
- Passeio: é o espaço destinado à circulação de pedestres, situado entre o alinhamento predial e o início da faixa de rolamento ou ciclovia, se houver;
- Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais ou logradouros públicos.
- Sistema de lazer: áreas provenientes de parcelamento do solo reservadas à vegetação, à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas e demais referenciais urbanos e paisagísticos, nas quais podem ser construídos equipamentos próprios para a recreação, mediante prévia aprovação do projeto e autorização da Prefeitura Municipal;
- Sistema viário: conjunto de vias, sinalização de trânsito e seu funcionamento. No caso dos loteamentos, o sistema viário passará, no ato do registro do empreendimento, a integrar o domínio do Município, sem ônus para a administração pública;
- Via pública: logradouro por onde transitam pessoas, veículos e animais, compreendendo, de acordo com a tipologia, a pista de rolamento, o passeio, o acostamento, a ciclovia ou ciclofaixa e o canteiro central;

3.2.1. Requisitos para parcelamento do solo

Determinam-se como requisitos para o parcelamento:

- Atender aos valores mínimos para as testadas e as áreas dos lotes, a depender da zona onde se localizam, presentes na tabela de parâmetros urbanísticos da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo;
- No caso de loteamento, promover a articulação entre as vias adjacentes oficiais existentes e planejadas, independente do prazo de sua implantação;
- Destinar 15% (quinze por cento) da área para uso público, nos casos da modalidade de loteamento (aberto ou de acesso controlado), de condomínio de lotes e de desmembramentos que resultarem em mais de 10 lotes, onde:
    - No mínimo 5% (cinco por cento) será reservado para o uso institucional, destinado exclusivamente a equipamentos comunitários, devendo:
        - Ser Plenamente edificável e livre de impedimentos ambientais, admitindo-se como área mínima 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), permitindo a inscrição de um raio de 10m (dez metros), e declividade de até 15% (quinze por cento);
        - Estar situado na via principal de acesso do empreendimento ou em vias classificadas como arteriais ou coletoras, não podendo estar localizada em fundo de vale, a fim de contemplar as reais necessidades do município;
    - O remanescente de 10% (dez por cento) será direcionado ao sistema de lazer, destinado à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, e demais equipamentos urbanos e paisagísticos. As áreas destinadas ao sistema de lazer, quando não integradas ao projeto paisagístico do sistema viário, deverão possuir, pelo menos, 1.000 m² (mil metros quadrados), exceto quando a área total for inferior a dois hectares. Nas áreas classificadas como sistema de lazer será permitida a impermeabilização do solo em no máximo 15% (quinze por centro) da área com edificações ou instalações (quadras, quiosques, playgrounds).
- Nos desmembramentos de glebas que resultarem em áreas superiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), não é obrigatória a destinação de áreas públicas.
- O número máximo de unidades de qualquer parcelamento será determinado em função das dimensões de lote mínimo e demais parâmetros referentes às zonas.
- Lotes com área inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) não poderão ser destinados à implantação do uso residencial multifamiliar.
- Nos novos lotes criados, a partir de qualquer das modalidades previstas em lei, cujo desnível entre a testada frontal e os fundos for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteiriça:
    - Deverá ser reservada, sob os lotes atingidos, uma faixa não edificável de largura mínima de 3,00 m (três metros) ao longo das divisas de fundos;

- Será instituída uma viela sanitária pública que permita a condução, por gravidade, do esgotamento sanitário proveniente dos lotes até a rede pública.

- Nos loteamentos de acesso controlado e condomínio de lotes, as áreas públicas destinadas ao uso institucional deverão se achar implantadas fora do perímetro fechado.

Conforme Resolução SIMA nº122/2022, fica estabelecido que na Zona de Conservação Hídrica (ZCH), definidas para a APA Cabreúva pelo Decreto Estadual nº 43.284/1998, deve-se garantir a infiltração das águas pluviais no solo, através da manutenção de pelo menos 50% (cinquenta por cento) de área livre ou de sistema equivalente de absorção de água no solo, adotando uma das seguintes opções:

- Manutenção de pelo menos 50% de área livre com permeabilidade natural no próprio imóvel objeto do licenciamento;
- Manutenção da permeabilidade natural em no mínimo 20% da área do imóvel objeto de licenciamento e implantação de sistema equivalente de absorção de água no solo para o percentual de área restante para atingir os 50% estabelecidos anteriormente;
- A compensação da área livre fora do limite do imóvel objeto de licenciamento poderá excepcionalmente ser adotada desde que:
  - Haja a manutenção de, no mínimo, 20% da área do imóvel objeto de licenciamento como área livre permeável, sendo possível compensar o restante do percentual de permeabilidade exigido fora do imóvel;
  - A área a ser compensada esteja localizada dentro do mesmo zoneamento da APA do imóvel objeto do licenciamento;
  - A área de compensação esteja coberta com vegetação nativa ou inserida em áreas passíveis de recuperação ou até mesmo de restauração ecológica, a depender da função ambiental da área.
  - Se a área de compensação estiver desprovida de vegetação, deverá ser firmado Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental - TCRA para a recuperação ou restauração ecológica.
  - A compensação não poderá ocorrer em locais com compromisso pré-existente, tais como: área de permeabilidade obrigatória do imóvel recebedor ou com compromisso futuro obrigatório (como por exemplo: áreas de Reserva Legal obrigatória, área verde);
  - A área de compensação, se localizada em áreas privadas, deverá ser averbada na matrícula do imóvel como área verde, quando se tratar de imóvel urbano, ou como reserva legal excedente, quando se tratar de imóvel rural. Além das áreas de compensação, deverão ser averbadas as áreas permeáveis obrigatórias do imóvel;
  - O projeto de recuperação ambiental da área permeável poderá contemplar equipamentos de lazer desde que permeáveis.

Para os casos em que for demonstrado que até a data de 30 de dezembro de 2022 o imóvel onde está localizado o empreendimento não tem espaço suficiente para manter pelo menos 20% de área livre permeável, poderá ser adotado o critério de compensação da permeabilidade para atingir o restante

do percentual necessário para atender o Decreto Estadual 43.284 de 1998, desde que observados todos os critérios descritos acima.

Para a implantação de novos parcelamentos do solo localizados em Zona de Conservação Hídrica (ZCH) poderão computar as áreas permeáveis localizadas dentro de lotes para compor o percentual de área permeável de 50%, desde que atendidas simultaneamente as condições abaixo:

- Área permeável dentro do lote seja para atendimento obrigatório de legislação municipal, mediante apresentação de Certidão específica pela Prefeitura Municipal;
- O parcelamento do solo destine, no mínimo, 20% de áreas verdes públicas não impermeabilizadas;
- A área permeável dentro de lote a ser computada não exceda a área permeável obrigatória estabelecida pela legislação municipal para o lote em questão;
- Não poderão ser utilizadas áreas localizadas dentro de lotes para atendimento aos índices de preservação de vegetação nativa necessários para cumprimento a legislação florestal no caso de solicitação de supressão de vegetação nativa;
- As áreas permeáveis dentro dos lotes deverão ser averbadas na matrícula do imóvel.

Para obras, atividades ou empreendimentos dos serviços públicos ou concessões públicas de saneamento, educação, saúde, transporte, segurança pública, energia e telecomunicações é permitida a compensação da área livre fora do limite do imóvel objeto de licenciamento ou a implantação de sistema equivalente para atendimento da permeabilidade do inciso III do artigo 24 e do inciso III do artigo 27 do Decreto Estadual n° 43.284, de 3 de julho de 1998. A área a ser compensada deverá estar localizada dentro do mesmo zoneamento da APA do imóvel objeto do licenciamento e no mesmo município.

Para a Zona de Conservação Hídrica os projetos de sistema equivalente de absorção de água no solo deverão atender o Roteiro Contido no ANEXO II da Resolução SIMA nº122/2022. Os roteiros mencionados poderão ser atualizados tecnicamente pela CETESB por meio de Decisão de Diretoria, e se encontrarão disponíveis em seu endereço eletrônico.

3.2.2. Áreas *non aedificandi*

Acerca das áreas *non aedificandi*, são compreendidas:

- 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.
- Faixas de domínio público sobre rodovias, ferrovias ou dutos (adutoras, gasodutos, oleodutos);
- Faixas de servidão de passagem de rede elétrica, e faixas de servidão sanitária, cujo domínio permanece com o proprietário, porém com restrições ao uso, não sendo permitidas construções.

- As encostas cuja inclinação ultrapassar 40% (quarenta por cento), salvo se o projeto apresentar soluções técnicas que viabilizem a ocupação.
- As laterais dos talvegues, ou eixos de vales secos, cujas encostas possuírem declividade superior a 40% (quarenta por cento), cumprindo a reserva de faixa não edificável com largura mínima de 15,00 m (quinze metros).
- Nas áreas de preservação permanente a vegetação deverá ser mantida ou recomposta;
- Faixas Verdes Complementares - FVC, com 20,00m (vinte metros) de largura, dispostas em paralelo às faixas de Áreas de Preservação Permanente (APPs) ao longo das calhas dos leitos regulares dos cursos d´água, em ambos os lados dos cursos d´água. A largura das faixas de APPs dos cursos d´água será delimitada de acordo com a largura das calhas dos cursos d´água, conforme pela Lei Federal n° 12.651, de 25 de maio de maio de 2012 e suas alterações. Sobre a FVC, fica determinado que:
    - A Faixa Verde Complementar deverá ser mantida com a vegetação existente, ou caso não haja, permitir a sua regeneração natural, com o objetivo de garantir a preservação do curso hídrico, incrementar a permeabilidade do solo urbano, e promover o fluxo gênico de fauna e flora pelos corredores ecológicos;
    - A Faixa Verde Complementar é obrigatória ao longo das APPs de todos os cursos d'água situados nas Zonas Rurais e nas Zonas Urbanas do município, exceto:
        - Nas áreas urbanas consolidadas; e
        - Nos projetos de parcelamento do solo com aprovação prévia ou definitiva expedida até a data de publicação desta lei.
    - Entende-se por área urbana consolidada aquela que atende aos critérios definidos pela Lei Federal n° 12.651, de 25 de maio de 2012 e suas alterações, conforme relacionados a seguir:
        - Dispor de sistema viário implantado;
        - Estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;
        - Apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;
        - Dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:
            - Drenagem de águas pluviais;
            - Esgotamento sanitário;
            - Abastecimento de água potável;
            - Distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e
            - Limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.
    - Nos cursos d´água limítrofes a outros municípios, a Faixa Verde Complementar incidirá apenas no lado voltado para o município de Cabreúva.
    - Para novos projetos de parcelamento do solo, aprovados após a publicação desta normativa, as Faixas Verdes Complementares deverão ser classificadas como "áreas verdes".

3.2.3. Quadras e sistema viário

Sobre as quadras e vias, estabelece-se que:

- Nos loteamentos abertos, a dimensão máxima da quadra será de 200 m (duzentos metros), havendo a possibilidade de se admitir até 300 m (trezentos metros) caso seja projetada via de pedestre intermediária;
- A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 12% (doze por cento) e a declividade mínima de 1% (um por cento);
- Os lotes de uso industrial, em caráter de exceção, não possuem limitações quanto ao tamanho de quadra.
- As vias de circulação deverão garantir:
  - A continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme orientações da Prefeitura quando da expedição das diretrizes;
  - O acesso aos imóveis que utilizem serviços de passagem existentes na área loteada.

As quadras dos projetos dos condomínios de lotes e edilícios horizontais deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

- Prever a vedação dos limites do empreendimento preferencialmente com gradis e vegetação;
- Prover iluminação voltada ao espaço público dos passeios, complementar à iluminação pública existente;
- Não conflitar com o interesse público de proteção de aspectos paisagísticos e culturais;
- Incluir no projeto urbanístico de fechamento, alternativas para solucionar o sistema viário, de modo que não prejudique ou dificulte o fluxo existente do entorno, indicando os elementos de controle de acessos de veículos e pedestres com indicação dos respectivos fluxos;
- Poderá ser exigida a implantação de fachadas ativas, que para efeito desta lei, considera-se lotes de uso misto, inclusivas e abertas ao público, não contidas no fechamento do loteamento e voltadas para a via pública externa principal, não podendo o fechamento físico do loteamento ser executado no alinhamento do logradouro público de maior circulação. A destinação dos lotes abertos para essa via pública externa, deverá obedecer aos usos e níveis de incômodo compatíveis com a zona em que se situam.

Ficam estabelecidas as seguintes dimensões mínimas para as caixas viárias do município, atualizando o que estabelece o Plano de Mobilidade Urbana de Cabreúva (2016):

- Via Arterial, com largura mínima total de 30,00 m (trinta metros), sendo composta por:
  - Faixa de rolamento: 18,00 m (dezoito metros);
  - Canteiro central: 4,00 m (quatro metros), com ciclovia bidirecional ocupando 3,00 m (três metros);

- Passeio: 4,00 m (quatro metros) para cada lado da via;
- Declividade longitudinal máxima: 10%.

- Via Coletora, com largura mínima total de 23,00 m (vinte e três metros), sendo composta por:
  - Faixa de rolamento: 14,00 m (quatorze metros);
  - Canteiro central: 3,00 m (três metros), com ciclovia bidirecional ocupando 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
  - Passeio: 3,00 m (três metros) para cada lado da via;
  - Declividade longitudinal máxima: 12%.
- Via Local, com largura mínima total de 15,00 m (quinze metros), sendo composta por:
  - Faixa de rolamento: 9,00 m (nove metros);
  - Passeio: 3,00 m (três metros) para cada lado da via;
  - Declividade longitudinal máxima: 15%.

A implantação de ciclovia fica dispensada quando a inclinação longitudinal for superior a 7%. A critério do município, outras soluções de ciclovias ou ciclofaixas poderão ser autorizadas, sem prejuízo a largura mínima das vias exigida em lei, desde que a justificativa técnica conste no EIV/RIT. Caso a ciclovia seja dispensada em Vias Coletoras, deverá ser adotado canteiro central (opcional) de 2,00 m (dois metros).

Para as calçadas, cumpre mencionar que deverão ser observados os parâmetros de acessibilidade dispostos na NBR 9050 e as características do "espaço árvore", conforme trata a Lei Municipal nº 2.161/2017.

As ruas abertas à circulação de veículos, que contam com o pavimento e passeios já implantados, permanecerão com as dimensões existentes, exceto quando indicado em projeto de urbanização específico ou integrar as diretrizes viárias estabelecidas por este plano.

Para melhoria da circulação viária de Cabreúva, serão propostos a seguir (i) diretrizes viárias com foco na implantação de novas vias; (ii) intervenções estratégicas com vistas a qualificar o traçado já existente (**Quadro 3.2.3-1**), cujos objetivos são:

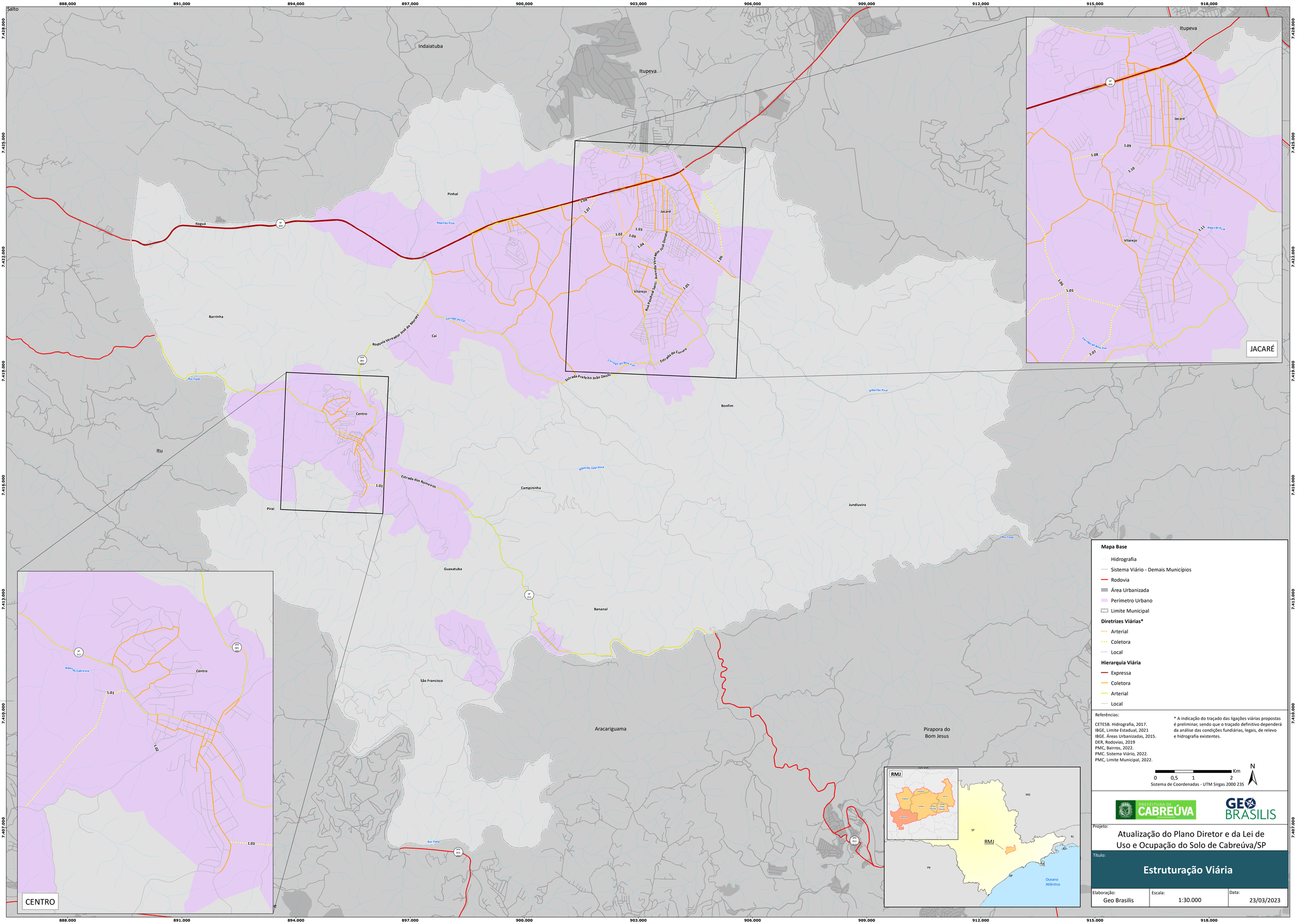
- Promover alternativas de acesso entre os bairros e os núcleos urbanos existentes;
- Aumentar a capacidade das vias, considerando a tendência de aumento do número de veículos;
- Garantir a continuidade da malha viária, em especial quando da implantação de novos parcelamentos do solo; e
- Induzir o crescimento urbano apoiado na infraestrutura de transporte.

O **Mapa Estruturação Viária** ilustra a hierarquia viária de Cabreúva – adotada no zoneamento, bem como as diretrizes várias propostas para o município.

Quadro 3.2.3-1: Diretrizes viárias e intervenções estratégicas propostas para Cabreúva

Tipologia	Detalhamento
1. Diretrizes Viárias	1.01. Promover a ligação entre a Estrada dos Romeiros e a Avenida Vereador Durval Amirat, dotando-a de dimensionamento de via coletora;
	1.02. Promover a ligação entre a Estrada do Bonfim e a Estrada do Kajita, dotando-a de dimensionamento de via coletora;
	1.03. Promover ligação entre a Rua Rio Grande do Sul e a Rua Ouro Preto, dotando-a de dimensionamento de via local;
	1.04. Promover a ligação entre a Rua Hungria e a Rua Mariana, dotando-a de dimensionamento de via local;
	1.05. Promover a ligação entre a Rua Líbano e a Travessa Marina, dotando-a de dimensionamento de via local;
	1.06. Promover a ligação entre a Avenida Cláudio Giannini e a Estrada da Fazenda Cachoeira, dotando-a de dimensionamento de via coletora;
	1.07. Prolongar a Estrada do Quito Gordo, no trecho compreendido entre o início da Estrada do Bonfim até a saída da SP-300, altura do Km 80, dotando-a de dimensionamento de via coletora;
	1.08. Prolongar a Via das Paineiras no trecho compreendido entre a Via dos Ipês e o prolongamento da Estrada do Quito Gordo descrito no item anterior, dotando-a de dimensionamento de via arterial;
	1.09. Interligar o retorno da Rodovia SP-300 (próximo ao início da Avenida São Paulo) até a Rua Rio Grande do Sul e, deste ponto, seguir paralelo ao Parque Ecológico, até a Avenida Vereador José Donatto, onde deverá ser executada uma rotatória, dotando-a de dimensionamento de via arterial.
2. Intervenções estratégicas	2.01. Dotar de sinalização horizontal e vertical todas as ruas do Município, de acordo com os critérios estabelecidos na legislação nacional de trânsito;
	2.02. Requalificar e/ou construir calçadas observando os critérios de acessibilidade e de arborização previstas nas normas técnicas e legislação em vigor;
	2.03. Realizar obras de manutenção e conservação das estradas municipais, garantindo a circulação de veículos e de transporte público e escolar;
	2.04. Qualificar as novas vias com infraestrutura adequada, conforme regras definidas para o parcelamento do solo;
	2.05. Promover melhorias viárias no entorno da rotatória da Avenida Vereador José Donato para garantir maior segurança aos pedestres e melhor escoamento do tráfego, sobretudo nos horários de pico;
	2.06. Promover melhorias viárias no entorno do Bulevar do Jacaré para garantir maior segurança aos pedestres e melhor escoamento do tráfego, sobretudo nos horários de pico;
	2.07. Promover melhorias na Estrada Prefeito João Zacchi para assegurar calçadas acessíveis, guias e sarjetas em toda a sua extensão;
	2.08. Promover melhorias na Estrada da Campininha, para consolidá-la como alternativa para a ligação entre o Jacaré / Bonfim e o Centro / Bananal.

Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Mapa Base

- Hidrografia
- Sistema Viário - Demais Municípios
- Rodovia
- Área Urbanizada
- Perímetro Urbano
- Limite Municipal

Diretrizes Viárias*

- Arterial
- Coletora
- Local

Hierarquia Viária

- Expressa
- Coletora
- Arterial
- Local

Referências:

CETESB. Hidrografia, 2017.
IBGE, Limite Estadual, 2021
IBGE. Áreas Urbanizadas, 2015.
DER, Rodovias, 2019
PMC, Bairros, 2022.
PMC. Sistema Viário, 2022.
PMC, Limite Municipal, 2022.

* A indicação do traçado das ligações viárias propostas é preliminar, sendo que o traçado definitivo dependerá da análise das condições fundiárias, legais, de relevo e hidrografia existentes.

0 0,5 1 2 Km

Sistema de Coordenadas - UTM Sirgas 2000 23S

N

PREFEITURA DE CABREÚVA

GEO BRASILIS

Projeto:

Atualização do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Cabreúva/SP

Título:

Estruturação Viária

Elaboração:	Escala:	Data:
Geo Brasilis	1:30.000	23/03/2023

3.2.4. Requisitos de infraestrutura

Caberá ao proprietário, ou empreendedor responsável pelo loteamento, executar, às próprias expensas:

- Abertura e pavimentação do leito carroçável nas vias de circulação, com a construção de pontes, muros de arrimo e sustentação de taludes, quando necessários;
- Execução de serviços de terraplanagem necessários à abertura das vias e regularização de quadras, cujo projeto deverá vir devidamente aprovado pelos órgãos ambientais;
- Rede pública de abastecimento de água, conforme as instruções do órgão responsável, incluindo adutoras, reservatórios, estações de bombeamento e outros equipamentos, quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;
- Rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, de acordo com as determinações do órgão responsável, incluindo coletores, estações de bombeamento e tratamento e outros equipamentos quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;
- Rede pública de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com projeto aprovado pela concessionária;
- Implantação de guias e sarjetas, conforme projeto do município;
- Rede de drenagem pluvial, devendo estas serem estendidas até um ponto de lançamento existente, compatível e determinado pelo órgão competente, podendo o Município intervir, instituindo servidões administrativas e delimitando a parte da obra que caberá ao loteador executar às suas expensas;
- Arborização urbana e paisagística nos passeios e nas áreas públicas, conforme projeto aprovado pelo município, seguindo o estabelecido no Art. 18 da Lei Municipal nº 2.161/2017, e alterações posteriores, no que dispõe sobre o “espaço árvore”;
- Execução da faixa de circulação do passeio, no nível acabado, das vias classificadas como arteriais e coletoras;
- Sinalização viária horizontal e vertical, e de placas para denominação das vias de circulação pública, praças e logradouros públicos; e
- Execução das medidas mitigadoras do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso existam.

Propõe-se ainda que a aprovação de projeto de desdobro de lote urbano pela Prefeitura Municipal fique condicionada à previa existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infraestrutura básica:

- Rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
- Rede de iluminação pública;
- Rede de abastecimento de água potável;
- Rede de esgoto sanitário;
- Sistema de escoamento de água pluvial, no mínimo guia e sarjeta;
- Vias de circulação pavimentadas.

Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada acima, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, sugere-se que o proprietário providencie, às suas expensas, a execução da infraestrutura faltante, como pré-condição para aprovação do projeto de desmembramento pela Prefeitura, devendo obedecer aos requisitos exigidos pelos órgãos competentes.

Ademais, destaca-se que:

- Os projetos de loteamento devem ter seu acesso por via pública com dimensionado de no mínimo 15,00 metros, com drenagem e asfaltamento concluídos. Caso a referida via não disponha desta infraestrutura, o empreendedor ficará responsável pela sua realização, sem prejuízo às demais contrapartidas que serão exigidas para o empreendimento.
- No caso de vila habitacional em regime de condomínio edilício horizontal e vertical (H2 e H3), as calçadas internas deverão ter no mínimo, 1,50m (um metro e meio) de largura (quando voltadas para unidade habitacionais) e via interna de circulação deverá ter 6,00m (seis metros) de largura, com uma vaga de estacionamento situada na área privativa da unidade ou em bolsão de estacionamento.

3.2.5. Parcelamento na área tombada da Serra do Japi e na APA de Cabreúva

No caso de parcelamento do solo rural, imputa-se, conforme Resolução nº 11 de 11 de março de 1983, aos imóveis preexistentes ao tombamento da Serra do Japi, e que se acham inclusos na poligonal do mesmo:

- As glebas superiores a 40 hectares, agricolamente inativas, poderão comportar parcelamento em módulos de preservação do CONDEPHAAT para a região da Serra do Japi, envolvendo, sem prejuízo de cumprimento das exigências legais do INCRA, 20 hectares. Tal medida visa oferecer compensações, dentro do possível, aos proprietários de glebas superiores a 40 hectares existentes na área de tombamento.

Conforme o Decreto nº 43.284 de 3 de julho de 1998, que determina o zoneamento ecológico-econômico da APA Cabreúva, e a Lei nº 12.651, de 25 de maio, de 2012 – Código Florestal – repercute sobre o parcelamento do solo:

- A área de Reserva legal poderá ser agrupada em regime de condomínio entre os adquirentes;
- Exigibilidade dos procedimentos de licenciamento ambiental para os casos:
    - Novos loteamentos ou desmembramentos que se acharem no território abarcado pela APA Cabreúva;
    - Os condomínios ou qualquer forma assemelhada de divisão do solo, da qual resultem áreas definidas de propriedade ou posse, ainda que em partes ideais; e
    - Desmembramento, desdobro ou fracionamento em lotes de imóveis rurais.

- A CETESB e os demais órgãos da Secretaria Estadual de Infraestrutura e Meio Ambiente devem atuar de forma integrada nos procedimentos de licenciamento ambiental.
- Para os novos parcelamentos nas Zonas de Conservação Hídrica determina-se:
  - Implantação, quando necessário, sistemas de coleta e tratamento de efluentes líquidos, que devem estar efetivamente em condições de funcionamento antes da ocupação dos lotes;
  - Implantar de sistema de coleta e transporte de resíduos sólidos;
  - Vias públicas dotadas de sistema de drenagem das águas superficiais e implantado de forma adequada;
  - Áreas verdes públicas não impermeabilizadas, correspondentes a 20% (vinte por cento) do tamanho da gleba;
  - Programação de plantio de áreas verdes e de arborização do sistema viário;
  - Implantação de cobertura vegetal ou outro tipo de proteção superficial em todas as áreas terraplanadas ou desprovidas de vegetação;
  - Execução das vias locais, dos acessos de pedestres, das calçadas e dos estacionamentos com técnicas que, comprovadamente, permitam a infiltração das águas pluviais;
  - Quando se tratar de parcelamento para fins residenciais ou núcleos habitacionais cumprirá observância ao Decreto Estadual nº 33.499, de 10 de julho de 1991.
- Acerca da adaptação dos parcelamentos do solo implantados, porém não licenciado, sem prejuízo de outras diretrizes que venham a ser exigidas, deve observar, quando necessário, as seguintes condições:
  - Implantação de sistema de coleta, tratamento e disposição dos efluentes líquidos, que devem estar efetivamente em condições de funcionamento;
  - Implantação de sistema de coleta e transporte de resíduos sólidos;
  - Implantação de sistema de abastecimento público de água;
  - Recuperação dos processos erosivos e de assoreamento e implantação de medidas preventivas para evitar o desencadeamento desses processos por meio de sistema de drenagem adequado;
  - Implantação de cobertura vegetal ou de outro tipo de proteção superficial em todas as áreas terraplenadas ou desprovidas de vegetação;
  - Execução das vias locais, dos acessos de pedestres, das calçadas e dos estacionamentos, com técnicas que, comprovadamente, permitam a infiltração das águas pluviais;
  - Recuperação da cobertura vegetal nas margens dos corpos d'água, de acordo com as faixas fixadas no Código Florestal, e arborização dos sistemas viário e de lazer;
  - Remoção das edificações instaladas em áreas de risco.

3.3. Procedimentos para o licenciamento

A proposta de revisão dos processos de licenciamento utiliza-se majoritariamente dos procedimentos atuais, com ajustes pontuais, a fim de simplificar o processo e cumprir as determinações da Lei Federal nº 6.766, de 19 de setembro de 1979, que trata do parcelamento do solo urbano.

Para o desdobro ou anexação, será requerido:

- Cópia do título de propriedade do imóvel, atualizado;
- Cópia do recibo do imposto predial e territorial;
- Projeto, em 5 (cinco) vias, do desdobro e/ou anexação, contendo:
  - Localização do terreno;
  - Lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;
  - Delimitação de faixas não edificáveis, se houver;
  - Locação das edificações existentes;
  - Descrição perimétrica dos lotes resultantes.

Prevê-se que a anexação das glebas, quando não estiver associada a desmembramento, será tratada de acordo com as normas indicadas acima.

Acerca do desmembramento, determina-se que a aprovação do projeto, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será requerida e instruída com os documentos:

- Cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;
- Cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial, ou imposto sobre a propriedade rural em caso de desmembramento de glebas;
- Projeto completo, elaborado sobre levantamento topográfico planialtimétrico, com coordenadas e altitudes oficiais, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:
  - A divisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, e a localização e configuração das áreas de uso institucional, do sistema de lazer e, quando for o caso, do alargamento da via pública;
  - Perfis longitudinais e transversais das áreas verdes e institucionais;
  - Locação das edificações existentes;
  - Descrição perimétrica dos lotes e áreas públicas.

Prevê-se a aprovação do projeto de desmembramento pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos, com a expedição de uma certidão que deverá conter:

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

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

Nos desmembramentos de glebas que resultarem em até 10 lotes ou em áreas superiores a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) não há a obrigatoriedade de destinação de áreas públicas.

A execução das diferentes modalidades de loteamento dependerá de licença da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos, ou órgão correspondente, que será concedida ao interessado ou proprietário, de acordo com as etapas de tramitação disciplinas pela lei, sendo elas:

- **Certidão de diretrizes urbanísticas (CDU),** com objetivo de validar a viabilidade, os requisitos urbanísticos e as diretrizes do sistema viário na área do empreendimento;
- **Aprovação do projeto**, que se divide em:
  - **Prévia**, com a emissão da Certidão de Conformidade, caso seja necessária a anuência do GRAPROHAB[2];
  - **Definitiva**, com a emissão do Alvará de Execução e do Termo de Compromisso para garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura, e caução;
- **Termo de Recebimento Parcial ou Definitivo,** perfazendo o termo de recebimento das obras de infraestrutura.

Quando o projeto de condomínio edilício horizontal ou conjunto habitacional horizontal incluir o parcelamento do solo, mediante desmembramento ou loteamento, serão adotados os seguintes critérios:

- Os projetos de parcelamento do solo e de construção das edificações poderão ser apresentados em conjunto ou separadamente;
- Independentemente da forma de apresentação, os projetos deverão atender as normas de parcelamento do solo e de construção das edificações estabelecidas nas regras de uso e ocupação e código de edificações do município;

[2] Conforme o Decreto Estadual nº 52.053/2007, a aprovação prévia é obrigatória para os seguintes casos:
(i) Projetos de loteamentos para fins habitacionais; (ii) Projetos de conjuntos habitacionais com abertura ou prolongamento de vias públicas existentes; (iii) Projetos de desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública; (iv) Projetos de condomínios residenciais que se enquadrem em uma das seguintes situações: (a) condomínios horizontais e mistos (horizontais e verticais), com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m²; (b) condomínios verticais, com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m², que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública; (c) condomínios horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais) localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m². Os demais empreendimentos não enquadrados nas disposições acima ficam dispensados desta etapa.

- Em qualquer casa de conjunto habitacional a expedição de habite-se das edificações ficará condicionada a conclusão das obras de urbanização e infraestrutura, que deverão ser fiscalizadas e recebidas pelo órgão municipal competente.

3.3.1. Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU)

Para a aprovação do projeto de loteamento, é requerida a adequação às diretrizes urbanísticas, comprovada mediante a emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU). Para tanto, o interessado deverá instruir o requerimento com o pedido da CDU com os seguintes documentos:

- Cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;
- Cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial;
- Locação da gleba sobre foto aérea;
- Levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, assinado por profissional legalmente habilitado e pelo proprietário;
- Mapeamento da legislação ambiental incidente;
- Estudo preliminar do parcelamento do solo, contendo as principais informações acerca do local, como divisas e medidas, sistema viário, edificações existentes, topografia e cursos d'água e a proposta de localização das áreas públicas (áreas institucionais destinadas à equipamentos comunitários, sistema de lazer e áreas verdes).

A Prefeitura procederá com a análise e emitirá a Certidão de diretrizes urbanísticas que deverá indicar:

- Conexão das vias existentes ou projetadas (diretrizes viárias), indicadas na legislação municipal vigente ou para atendimento da demanda futura;
- Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, bem como a locação prioritárias das áreas públicas;
- Zoneamento, indicando os parâmetros urbanísticos de uso, ocupação e parcelamento aplicáveis; e
- Possíveis compensações exigidas do interessado, as quais podem relacionadas à infraestrutura básica da via de acesso ao empreendimento e/ou à indicação de medidas mitigadoras a serem definidas com base no resultado do Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento, se obrigatório.

3.3.2. Aprovação do Projeto

3.3.2.1. Aprovação prévia

De posse da CDU, o interessado deverá apresentar o projeto, em duas vias, seguindo as orientações da CDU, definindo as soluções para o cumprimento dos requisitos urbanísticos, que deverá ser analisado pelos órgãos competentes.

A aprovação prévia resulta na emissão da Certidão de Conformidade, necessária para a aprovação do empreendimento no GRAPROHAB. O requerimento de aprovação prévia deverá conter:

- Matricula atualizada do terreno objeto do empreendimento, com a área exata do parcelamento devidamente retificada e/ou unificada;
- Carnê do IPTU;
- Levantamento planialtimétrico e cadastral da área a ser loteada;
- Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento, caso o empreendimento se enquadre na exigência legal estabelecida pelo Plano Diretor, a ser analisado pela Comissão Especial de Análise de EIV;
- Projeto de parcelamento, o qual deverá conter:
    - Divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração das áreas destinadas ao sistema de lazer e institucionais;
    - Sistema de viário com suas dimensões lineares e angulares, raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das curvas;
    - Os perfis longitudinais e transversal de todas as vias de circulação, áreas do sistema de lazer e institucionais;
    - Indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;
    - Memorial descritivo e justificativa do projeto, de acordo com modelo GRAPROHAB;
    - Projeto do sistema de escoamento de águas pluviais, e seu respectivo memorial;
    - Projeto de terraplanagem, e seu respectivo memorial;
- Diretrizes da concessionaria dos serviços de saneamento básico.

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos procederá com a análise do anteprojeto, apresentando a devolutiva da Aprovação Prévia. Cumpre mencionar que o Poder Executivo poderá solicitar alterações ou revisões ao responsável técnico para adequação do projeto, a qualquer momento, desde que tecnicamente justificado.

3.3.2.2. Aprovação definitiva

Uma vez o projeto tendo sido aprovado pelo GRAPROHAB, ou em casos de dispensa, o interessado poderá entrar com o pedido de aprovação definitiva do projeto, o qual resultará na emissão do Alvará de Execução e do Termo de Compromisso.

O requerimento de aprovação definitiva do projeto deverá conter:

- Matricula atualizada do terreno objeto do empreendimento, com a área exata do parcelamento devidamente retificada e/ou unificada;
- Carnê do IPTU;
- Levantamento planialtimétrico e cadastral da área a ser loteada;
- Certificado de Aprovação do GRAPROHAB, caso seja necessário;
- Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento, caso o empreendimento se enquadre na exigência legal estabelecida pelo Plano Diretor a ser analisado pela Comissão Especial de Análise de EIV, quando for objeto de dispensa da aprovação prévia;
- O projeto completo, que deverá conter:
    - Divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração das áreas destinadas ao sistema de lazer e institucionais;
    - Sistema de viário com suas dimensões lineares e angulares, raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das curvas;
    - Os perfis longitudinais e transversal de todas as vias de circulação, áreas do sistema de lazer e institucionais;
    - Projeto de arborização das vias e paisagismo da área;
    - Indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;
    - Memorial descritivo e justificativa do projeto;
    - Projeto da pavimentação das vias;
    - Projeto do sistema de escoamento de águas pluviais, e seu respectivo memorial;
    - Projeto do sistema de esgotos sanitários aprovado pela concessionaria dos serviços de saneamento;
    - Projeto de distribuição de água potável aprovado pela concessionaria dos serviços de saneamento;
    - Projeto de terraplanagem, e seu respectivo memorial;
    - Cronograma das obras de infraestruturas com prazo máximo de 2 (dois) anos;
    - Projeto de calçamento das vias de pedestres e vielas, atendendo as condições de acessibilidade;
    - Projeto de eletrificação para o empreendimento, com a localização dos postes para iluminação das vias públicas de pedestres, de acordo com as exigências da concessionaria e aprovado pela mesma; e

- Outros documentos que possam ser julgados necessários e solicitados quando da devolução do anteprojeto.

Para receber o Alvará de Execução do loteamento ou condomínio de lotes, o interessado deverá apresentar à Prefeitura Municipal o arquivo digital da planta do loteamento ou do condomínio de lotes aprovado, em formato "DWG" e/ou "SHP" georreferenciado, contendo todas as informações apresentadas acima. Ademais, deverá ser assinado Termo de Compromisso, no qual ele se obrigue a:

- Transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições da lei, as vias de circulação (à exceção do condomínio de lotes), as áreas verdes (à exceção do condomínio de lotes), incluindo as áreas de lazer, e as áreas institucionais;
- Cumprir, de acordo com cronograma aprovado, com a execução dos requisitos de infraestrutura;
- Não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento antes da conclusão dos serviços e obras de infraestrutura, cumpridos os demais encargos impostos por esta Lei ou assumidos em termos de compromisso;
- Facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverão ser vistoriadas antes do fechamento das respectivas valas;
- Mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só receberão autorização para construir depois de fixados os marcos de alinhamentos, nivelamentos e executados e recebidos – por parte da prefeitura - os serviços e obras de infraestrutura, conforme dispõe o termo de compromisso;
- Fazer constar, nos compromissos de compra e venda de lotes, que as obrigações pela execução dos serviços e obras ficarão à cargo do vendedor, responsabilizando-se, solidariamente, os adquirentes ou compromissários compradores.

Nessa etapa, o interessado deverá apresar à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos, além do Termo de Compromisso:

- Escritura de caução ou garantia hipotecária, ou ainda, apresentar carta de fiança bancária ou seguro garantia com validade de um ano após a data prevista para a conclusão da obra, em valores compatíveis, pelo qual o mesmo se obriga a transferir como bem público as vias, os sistemas de lazer, e as áreas destinadas a fins institucionais, que passarão a integrar o Patrimônio do Município, e cuja matrícula é responsabilidade do empreendedor, inclusive das áreas referentes ao sistema viário, e executar a própria custa as obras urbanísticas dentro do prazo estipulado.
- Em se tratando de Garantia Hipotecária:
  - 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;
  - A área a ser hipotecada à Prefeitura Municipal não poderá estar, nem ser posteriormente gravada por qualquer ônus ou hipoteca, mesmo legal, devendo estar livre e desembaraçada de qualquer gravame que impeça o livre exercício dos direitos decorrentes da hipoteca;

- Atendidas as demais condições estabelecidas nesta Lei e firmado a instrumento de hipoteca, o projeto será aprovado e a Prefeitura Municipal expedira 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;
- Certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pela Prefeitura documento hábil para liberação da hipoteca;
- 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;
- 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;
- Os lotes oriundos dos projetos de loteamento ou condomínio de lotes só poderão ser comercializados após o devido registro junto ao Cartório de Imóveis.

O Alvará de Execução 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, por mais 2 (dois) anos e sempre que o atraso na execução das obras não cause prejuízo ao Poder Público ou a terceiros.

3.3.3. Termo de Recebimento Parcial ou Definitivo

Para empreendimentos que forem realizados em etapas, será permitido o recebimento parcial das obras. Considera-se apto para recebimento parcial a porção do empreendimento em que as unidades a serem comercializadas já possuam todas as obras de infraestrutura (exigidas por lei) já concluídas, estando plenamente aptas para uso imediato, como também a possibilidade de prosseguimento das obras restantes das demais etapas sem prejuízo às unidades e infraestruturas já concluídas.

Para o requerimento do Termo de Recebimento Parcial, o interessado deverá protocolar os mesmos documentos constantes para o Termo de Recebimento Definitivo, apresentado a seguir.

Para o requerimento do Termo de Recebimento Definitivo, o interessado deverá protocolar:

- Termo de recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública;
- Laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme os respectivos projetos;

- "As Built" dos projetos urbanísticos de drenagem, de sinalização, das redes de energia e iluminação com a localização dos postes, das redes de água e esgoto, todos aprovados pelos órgãos competentes ou concessionárias, em duas cópias impressas e no formato digital, em "DWG" e/ou "SHP", georreferenciados;
- Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pela execução das obras; e
- Certidão Negativa dos tributos municipais.

Realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos expedirá o Termo de Recebimento de Definitivo, liberando-o para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

3.4. Inovações propostas

A proposta de revisão da legislação de parcelamento do solo levou em consideração a normativa vigente, no município, apresentando como inovações:

- Foram recepcionadas as regulamentações incidentes sobre a APA Cabreúva e a Serra do Japi, a fim de compatibilizar as normas municipais e estaduais, em torno da unidade temática referente ao parcelamento das áreas citadas;
- Propôs-se novas modalidades de loteamento, tais como o condomínio industrial e o loteamento de interesse social, tendo sido, também, recepcionadas as modalidades já regulamentadas pelas Leis Federais nº4.591/1964, nº6.766/1979 e nº13.465/2017 – para o condomínio de lotes, condomínio edilício horizontal e loteamento de acesso controlado;
- Reorganização da legislação seguindo unidades temáticas a fim de otimizar a sua leitura e interpretação;
- Dimensionamento do sistema viário, adotando como referência o Plano de Mobilidade Urbana de Cabreúva (2016);
- Detalhamento e ampliação dos requisitos urbanísticos e de infraestrutura, bem como das disposições em torno da determinação das áreas *non aedificandi*; e
- Reestruturação dos procedimentos para o licenciamento, alinhando as obrigações com o disposto na Lei Federal nº 6.766/1979.