

## **TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES  
CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

## **TÍTULO II DO ZONEAMENTO**

CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO  
SEÇÃO I DOS PARÂMETROS DE USO  
SUBSEÇÃO I DOS USOS HABITACIONAIS  
SUBSEÇÃO II DOS USOS NÃO-RESIDENCIAIS  
SEÇÃO II DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO  
SUBSEÇÃO I DO RECUO FRONTAL  
SUBSEÇÃO II DOS AFASTAMENTOS  
SUBSEÇÃO III DA TAXA DE OCUPAÇÃO  
SUBSEÇÃO IV DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO  
**SUBSEÇÃO V DA TAXA DE PERMEABILIDADE**  
SUBSEÇÃO VI DA ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES  
SUBSEÇÃO VII DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO  
SUBSEÇÃO VIII DA FACHADA ATIVA  
SEÇÃO III DA CONFORMIDADE E NÃO CONFORMIDADE  
CAPÍTULO II DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

## **TÍTULO III DO PARCELAMENTO**

CAPÍTULO I DOS TIPOS DE PARCELAMENTO  
SEÇÃO I DO PARCELAMENTO DO SOLO RURAL  
SEÇÃO II DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO  
CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E INFRAESTRUTURA  
SEÇÃO I DOS REQUISITOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO **URBANO**  
SEÇÃO II DAS ÁREAS NON AEDIFICANDI  
SEÇÃO III DAS QUADRAS E SISTEMA VIÁRIO  
SEÇÃO IV DOS REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA  
SEÇÃO V DO PARCELAMENTO NA ÁREA TOMBADA DA SERRA DO JAPI E NA APA CABREÚVA  
CAPÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS E DOCUMENTAÇÕES PARA O LICENCIAMENTO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO  
SEÇÃO I DO DESDOBRAMENTO OU ANEXAÇÃO  
SEÇÃO II DO DESMEMBRAMENTO  
SEÇÃO III DO LOTEAMENTO  
SUBSEÇÃO I DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS (CDU)  
SUBSEÇÃO II DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

*SUBSEÇÃO III DO TERMO DE RECEBIMENTO PARCIAL OU DEFINITIVO*

**SEÇÃO IV DOS PRAZOS**

*SEÇÃO V DAS TAXAS PARA OS PARCELAMENTOS DO SOLO*

## **TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

ANEXO I MAPA ZONEAMENTO URBANO E RURAL

ANEXO II DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DOS LIMITES DO ZONEAMENTO

ANEXO III MAPA ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA

ANEXO IV DESCRIÇÃO DA HIERARQUIA VIÁRIA

ANEXO V QUADRO DE PARÂMETROS DE USOS DO SOLO

ANEXO VI QUADRO DE PARÂMETROS OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO VII QUADRO DE TAXAS

**LEI Nº XXXX DE XX DE XXXXXXXX DE 2023.**

**“Disciplina o uso, ocupação e o parcelamento solo do município de Cabreúva”.**

**ANTONIO CARLOS MANGINI**, Prefeito do Município de Cabreúva, Estado de São Paulo, no uso das atribuições legais;

**FAZ SABER QUE** que a Câmara do Município de Cabreúva, Estado de São Paulo, aprova e ele Sanciona e Promulga a seguinte lei:

**TÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** O uso, a ocupação e o parcelamento do solo, nas áreas urbanas e rurais do Município de Cabreúva, serão regidos por esta lei, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Municipal (PDM), observadas, no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

**Art. 2º.** Para efeitos desta Lei são considerados os princípios e diretrizes gerais da Política de Desenvolvimento Urbano e Rural, e as definições adotadas para os Eixos de Desenvolvimento Municipal, conforme estabelece o PDM.

**Art. 3º.** É parte integrante desta Lei:

- I.** Anexo I – Mapa Zoneamento Urbano e Rural;
- II.** Anexo II – Descrições perimétricas (georreferenciadas) dos limites do Zoneamento;
- III.** Anexo III – Mapa Estruturação Viária;
- IV.** Anexo IV – Descrição da Hierarquia Viária;
- V.** Anexo V – Quadro de Parâmetros de Usos do Solo;
- VI.** Anexo VI – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo;

VII. **Anexo VII** – Quadro de Taxas.

**CAPÍTULO II**  
**DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 4º.** Ficam adotadas as seguintes definições:

- I. Anexação: junção de dois ou mais lotes em um único imóvel;
- II. Área construída: é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos das edificações, excluindo os beirais (balanços) até 1,00 (um) metro, nos termos do que define o Código de Obras de Cabreúva;
- III. Área de preservação permanente (APP): área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, nos termos do que estabelece o Código Florestal Brasileiro (Lei Federal nº 12.651/2012 e alterações posteriores);
- IV. Áreas institucionais: áreas públicas provenientes do parcelamento do solo e destinadas à implantação de equipamentos públicos comunitários e urbanos, ou outras atividades públicas e de interesse coletivo;
- V. 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;
- VI. Áreas verdes: áreas públicas ou privadas destinadas a garantir a manutenção da cobertura vegetal de qualquer porte, preservando a permeabilidade do solo, a fauna e a flora existentes;
- VII. Atividade: uso de um prédio ou de um espaço físico para moradia, negócios, indústria, entre outros;
- VIII. Avenida: espaço destinado à circulação de veículos e pedestres, geralmente, é a via mais extensa e larga de via dupla, com grande circulação, muitas vezes, com grande relevância;
- IX. Balão de retorno (cul-de-sac): espaço ampliado que terminam as Ruas sem saída que permite manobra de veículos, constituindo solução adequada para automóveis retornarem ao sentido oposto à sua direção;
- X. Caminho: via estreita, muitas vezes sem saída, com passagem somente para pedestres;
- XI. Coeficiente de Aproveitamento (CA): índice que, multiplicado pela área do terreno, determina a área líquida edificada admitida no terreno;

- XII.** Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB): índice que, multiplicado pela área total do terreno resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do terreno;
- XIII.** Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax): índice que, multiplicado pela área total do terreno, resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial máximo construtivo do terreno, mediante contrapartida financeira, regulamentada pela Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- XIV.** Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAMín): índice que, multiplicado pela área total do terreno, resulta na área mínima que a construção deve ter para que o imóvel não seja considerado subutilizado;
- XV.** Complexo viário: conjunto de logradouros formado pela associação de, pelo menos, três dos seguintes elementos: viadutos, avenidas, túneis, acessos, praças e passarelas;
- XVI.** Desdobro: 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;
- XVII.** Desmembramento: 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;
- XVIII.** Estrada: via mais larga que caminho público, destinada ao trânsito de veículos, pedestres e animais;
- XIX.** Equipamentos públicos urbanos: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres;
- XX.** Equipamentos públicos comunitários: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres;
- XXI.** Fracionamento: divisão de lote ou gleba em 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;
- XXII.** Gleba: porção da terra que ainda não foi objeto do parcelamento do solo;
- XXIII.** 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;

**XXIV.** Lote: área resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou anexação, cujas dimensões atendam aos índices definidos pelo zoneamento incidente;

**XXV.** Loteamento: 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;

**XXVI.** Marquise: laje de cobertura em balanço;

**XXVII.** Passarela: logradouro constituído por elemento construtivo aéreo ou subterrâneo, destinado a permitir o deslocamento, exclusivo, de pedestres no sentido transversal à via de circulação de veículos;

**XXVIII.** Praça: logradouro delimitado por vias de circulação e/ou pelo alinhamento de imóveis, criado com o intuito de propiciar, em região urbana, espaços abertos, composto por área verde e destinados ao lazer e à recreação comunitária;

**XXIX.** Parque: logradouro delimitado por vias de circulação e/ou por imóveis circunvizinhos, com grandes dimensões e implantados com o propósito de propiciar a existência de espaços abertos, ajardinados e arborizados, edificados ou não, visando, primordialmente, o lazer, à recreação comunitária e à preservação ambiental, além de conter equipamentos destinados à cultura, à prática de esportes, dentre outras atividades;

**XXX.** 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;

**XXXI.** Ponte: obra viária erigida sobre curso d'água, visando estabelecer a comunicação entre dois pontos, destinada à circulação de veículos e pedestres;

**XXXII.** Quadra: é a área de terra, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;

**XXXIII.** Rodovia: via destinada principalmente ao tráfego de veículos automotores, ligando uma localidade à outra;

**XXXIV.** Rua: espaço destinado à circulação de veículos e pedestres, em geral, mais estreitas que as avenidas e com menor relevância, gerando uma menor movimentação;

**XXXV.** Sacadas: laje em balanço, sem cobertura, que se projeta do corpo da construção;

**XXXVI.** 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;

**XXXVII.** Sistema viário: conjunto de vias, sinalização de trânsito e seu funcionamento, e 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;

**XXXVIII.** Taxa de ocupação (TO): relação percentual entre a projeção da área obtida em razão do perímetro total da edificação, à partir da planta alta, em relação a área do lote;

**XXXIX.** Taxa de permeabilidade (TP): relação percentual entre área mínima permeável do lote em relação a área total do lote;

**XL.** Travessa ou Passagem: espaço destinado à circulação de veículos e pedestres, em geral, mais estreitas e curtas que as Ruas, que possibilita estabelecer ligação entre outras vias públicas;

**XLI.** Túnel: passagem subterrânea através de montanhas, grandes aterros ou sob curso d'água;

**XLII.** Urbanização: qualquer forma de parcelamento do solo que implique em loteamento, desmembramento, desdobro, unificação ou empreendimento em regime condominial;

**XLIII.** Uso misto: é a utilização da mesma via, do mesmo bairro, do mesmo loteamento, do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso;

**XLIV.** Uso não residencial: compreende as atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais;

**XLV.** Uso residencial: destinado à habitação;

**XLVI.** Vagas de estacionamento: quantidade de espaços destinados a estacionar e guardar veículos dentro de uma edificação ou no terreno, vinculada ao tipo de uso ou atividade;

**XLVII.** Varanda: espaço coberto e aberto ao menos em uma de suas faces, ligado ao corpo da construção;

**XLVIII.** Vazios urbanos: lotes ou glebas de terra inseridos na área urbana dotadas, ou não, de infraestrutura e equipamentos sociais e que não cumprem a função social;

**XLIX.** Via de pedestre: espaço destinado à circulação exclusiva de pedestres, interligando dois logradouros com acesso de lotes para ela;

**L.** 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;

**LI.** Viaduto: obra viária que se sobrepõe à via pública, linha férrea, vale ou outra grande depressão, destinada à circulação de veículos e pedestres;

**LII.** Viela: espaço destinado à circulação de pedestres, interligando dois logradouros sem acesso de lotes para ela;

**LIII.** Viela sanitária: espaço destinado ao escoamento de águas pluviais e, eventualmente, à circulação de pedestres, interligando dois logradouros, sem acesso de lotes para ela.

## **TÍTULO II** **DO ZONEAMENTO**

**Art. 5º.** O zoneamento de Cabreúva institui as regras gerais de uso e ocupação do solo para as áreas urbanas e rurais do município, sendo premissas deste:

- I.** Fomentar a integração urbana e a identidade espacial, respeitando os modos de viver e a forma urbana existente;
- II.** 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;
- III.** Criar zonas industriais nas porções territoriais de fácil escoamento e com menor potencial de incomodidade às ocupações residenciais;
- IV.** Estabelecer maiores taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento em áreas de centralidade e de ocupação prioritária, 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;
- V.** 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 conseqüentemente, possibilitando a criação de mais postos de trabalho;
- VI.** Otimizar a gestão urbana através da edição de zonas conformes às feições, marcos físicos existentes no território e às vocações contemporâneas dos territórios do município, considerando, também, as diretrizes de planejamento de longo prazo.

**Art. 6º.** O Zoneamento subdivide o território do Município de Cabreúva em Zonas e Eixos, sobre os quais incidem:

- I.** Parâmetros de uso do solo: abrangem a classificação dos usos permitidos para cada unidade, a partir do grau de compatibilização das atividades ao uso residencial, segundo níveis de incomodidade pré-estabelecidos;
- II.** Parâmetros de ocupação do solo: referentes à implantação da edificação no lote, considerando os seus impactos sobre o tecido urbano.



## **CAPÍTULO I** **DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **SEÇÃO I** **DOS PARÂMETROS DE USO**

**Art. 7º.** A classificação dos usos do solo é determinada por categorias e subcategorias, estabelecidas em função da natureza da atividade, do porte e do impacto gerado no entorno.

**Parágrafo único.** Ficam definidos os parâmetros de uso do solo de Cabreúva por zonas e eixos, conforme dispõe o Anexo V – Quadro de Parâmetros de Usos do Solo da presente lei.

**Art. 8º.** Fica instituída, para Cabreúva, a divisão dos usos em habitacionais e não-residenciais.

### **SUBSEÇÃO I** **DOS USOS HABITACIONAIS**

**Art. 9º.** Os usos habitacionais correspondem às edificações destinadas à habitação permanente, subdividindo-se em:

- I. 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;
- II. Habitação Multifamiliar, subdividida em:
  - a) 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;
  - b) 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.

§ 1º. As edificações destinadas à habitação transitória adentram na classificação de comércio/serviço.

§ 2º. Fica estabelecido que nos lotes com área inferior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) não poderão ser implantadas edificações de uso habitacional **multifamiliar**.

## SUBSEÇÃO II DOS USOS NÃO-RESIDENCIAIS

**Art. 10.** 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, podendo ser:

- I. Compatível;
- II. Tolerável; e
- III. Incômodo.

**Art. 11.** Os usos não residenciais subdividem-se em três categorias:

- I. Comércio e prestação de serviços;
- II. Industrial;
- III. Rural.

**Art. 12.** Fica estabelecido que 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 resguardar o uso residencial.

**Art. 13.** A categoria de 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:

- I. Compatível (C1):

**a)** 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; e

**b)** C1.2: Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno porte.

**II.** Tolerável (C2):

**a)** 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;

**b)** 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;

**c)** 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 de grande porte, como veículos e máquinas; e

**d)** 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.

**III.** Incômoda (C3):

**a)** 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;

**b)** 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; e

c) C3.3: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço considerados perigosos, cujas atividades impliquem no manuseio ou depósito de materiais explosivos, tóxicos ou inflamáveis.

§ 1º. Os usos institucionais correspondem aos serviços prestados pelos órgãos da administração pública federal, estadual ou municipal ou pelas concessionárias dos serviços públicos, com os estabelecimentos de prestação de serviços públicos de educação, saúde, segurança, lazer, esportes, transportes, saneamento básico e outros podendo se localizar em qualquer uma das zonas urbanas.

§ 2º. 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**.

**§ 3º. Fica vedada a utilização de logradouro público para o serviço de reparos em veículos de qualquer natureza, a cargo de oficinas mecânicas ou de mecânicos privados para tal fim contratados, sendo tolerados os pequenos serviços de caráter inadiável como troca de pneus, reparos elétricos e/ou consertos destinados a permitirem a remoção do veículo para oficina mecânica encarregada dos reparos.**

§ 4º. As categorias de uso comercial e de serviços serão classificadas quanto ao porte em:

I. Pequeno porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com até 250,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas de até 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

II. Médio porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com até 1.500,00 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas de até 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados); e

III. Grande porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com mais de 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas com mais de 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

**Art. 14.** A categoria Industrial compreende as atividades de transformação de matéria-prima por meio de manufatura e/ou montagem de produtos, subdividindo-se em:

I. Compatível (IND1):

a) 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.

**II. Tolerável (IND2):**

a) 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

b) 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.

**III. Incômodo (IND3):**

a) 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;

b) 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; e

c) 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.

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

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

§ 3º. As categorias de uso industrial serão classificadas quanto ao porte em:

- I. Pequeno porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com até 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas de até 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);
- II. Médio porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com até 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas de até 1.500,00 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados); e
- III. Grande porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com mais de 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas com mais de 1.500 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados).

**Art. 15.** A categoria Rural compreende os usos rurais e extrativistas diversificados, admitindo-se ainda uso e atividades de recreacional e turismo, subdivididos em:

- I. 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;
- II. R2: Exploração de água mineral, compreendendo as atividades de extração e envasilhamento;
- III. R3: Extração mineral compreendendo as atividades de extração de argila, areia de draga de rio ou de outros minerais; e
- IV. R4: Recreacional e turístico, compreendendo hotéis, pousadas, SPAs, clínicas de repouso, clubes de campo, **pesqueiros, ecoturismo, agroturismo e esporte ou lazer ao ar livre.**

## **SEÇÃO II** **DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO**

**Art. 16.** Os parâmetros de Ocupação do Solo têm por função orientar e disciplinar a ocupação equilibrada e sustentável do território na escala do lote, sendo adotados:

- I. 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);



II. Dimensão do sub lote: menor parcela do solo e de testada consideradas permitidas para condomínio edilício horizontal ou conjunto habitacional horizontal;

III. Coeficiente de Aproveitamento: índice que, multiplicado pela área do terreno, determina a área líquida edificada admitida no terreno:

a) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB): índice que, multiplicado pela área total do terreno resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do terreno;

b) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax): índice que, multiplicado pela área total do terreno, resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial máximo construtivo do terreno, mediante contrapartida financeira, regulamentada pela Outorga Onerosa do Direito de Construir;

c) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAMín): índice que, multiplicado pela área total do terreno, resulta na área mínima que a construção deve ter para que o imóvel não seja considerado subutilizado;

IV. Taxa de ocupação: relação percentual entre a projeção do perímetro total da(s) edificação(ões) no terreno e a área do lote;

V. Recuo frontal obrigatório: área não edificável, paralela à testada do lote, contada a partir do alinhamento predial;

VI. Afastamentos das divisas (lateral e fundo): áreas não edificáveis, paralelas às divisas do lote;

VII. Taxa de permeabilidade: área do lote reservada, não edificável, sem pavimentação ou ocupação, destinada a fazer o escoamento natural das chuvas;

VIII. **Altura máxima: corresponde à diferença entre o nível do piso térreo e o nível da laje da cobertura ou início do telhado, com exceção da caixa d'água;** e

IX. Vagas de estacionamento: espaços reservados para a guarda de veículos, que devem ter número compatível com o uso e a área construída.

**Parágrafo único.** Os parâmetros de ocupação do solo de Cabreúva estão definidos no Anexo VI – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo.

## **SUBSEÇÃO I**

### **DO RECUO FRONTAL**

**Art. 17.** Em relação ao recuo frontal, fica estabelecido o recuo mínimo de 5,00m (cinco metros), considerando os seguintes aspectos:

- I. 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 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);
- II. Para estabelecimentos comerciais e de serviços que utilizem o recuo frontal para estacionamento, será obrigatória a adoção de recuo frontal mínimo de 6,00m (seis metros), independente da zona em que se situe o imóvel;
- III. 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, vedada cobertura com laje de concreto armado;
- IV. 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 30,00m<sup>2</sup> (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, sendo vedada cobertura com laje de concreto armado;
- V. Os pavimentos de edificações, instalações ou equipamentos situados em subsolo deverão respeitar o recuo frontal obrigatório de 2,50m (dois metros e meio) e afastamento mínimo de 1,50m (um metro e meio) das divisas;
- VI. 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 2,00m (dois metros);
- VII. Ficam permitidos Beirais, sacadas e marquises de até 1,00m (um metro) sobre o recuo frontal obrigatório.

## **SUBSEÇÃO II** **DOS AFASTAMENTOS**

**Art. 18.** Em relação aos afastamentos, fica definido que:

I. Os afastamentos de fundos e laterais serão definidos de acordo com a área do lote, a saber:

**a)** Em terrenos com área de até 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou testada frontal de até 8,00m (oito metros), ficam dispensados os afastamentos de fundos e laterais, quando não houver abertura(s) (iluminação e/ou

ventilação) para as divisas, e caso houver abertura(s), o afastamento deverá respeitar as disposições do Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978 e alterações posteriores;

**b)** Em terrenos com área acima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) ficam dispensados os afastamentos de fundos, quando não houver abertura(s) (iluminação e/ou ventilação) para as divisas, sendo obrigatório o afastamento de 1,50m (um metro e meio) em pelo menos uma das laterais, e caso houver abertura(s), o afastamento deverá respeitar as disposições do Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978 e alterações posteriores. Para estes terrenos, ficam dispensados ainda os afastamentos laterais e de fundos para as edículas, desde que não haja aberturas (iluminação e/ou ventilação) para as divisas;

**c)** Em terrenos com área acima de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) até 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), ficam obrigatórios afastamentos de fundos de 2,00m (dois metros) e 1,50m (um metro e meio) para cada lateral;

**d)** Em terrenos acima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), ficam obrigatórios afastamentos de fundos de 2,50m (dois metros e meio) e 2,00 (dois metros) para cada lateral.

**II.** 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);

**III.** Fica permitida a implantação de garagem de veículos nos afastamentos laterais obrigatórios, desde que a cobertura seja removível e não prejudique a iluminação e ventilação natural da(s) abertura(s) existente(s);

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

**V.** 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;

**VI.** Ficam permitidos beirais voltados para as divisas laterais e de fundos, até a projeção máxima de 1/3 da largura do afastamento obrigatório;

**VII.** 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;

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

**Parágrafo único.** Para o uso “Industrial”, na subcategoria “tolerável” e “incômodo”, é obrigatório afastamento mínimo de 2,00m (dois metros) para todas as divisas, mesmo quando não houverem aberturas (iluminação e/ou ventilação) para as divisas.

### **SUBSEÇÃO III** **DA TAXA DE OCUPAÇÃO**

**Art. 19.** Não serão consideradas no cálculo da Taxa de Ocupação as seguintes áreas:

- I. As garagens das edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares;
- II. As garagens situadas abaixo do nível da Rua, qualquer que seja o tipo de uso da edificação; e
- III. A casa de maquinas, das caixas d'água e da guarita de segurança que tenha área de até 9,00 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados).

### **SUBSEÇÃO IV** **DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

**Art. 20.** Não serão consideradas no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento:

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

**Art. 21.** Em qualquer edificação multifamiliar vertical com comércio e/ou serviço no pavimento térreo, caracterizada por esta lei como fachada ativa, 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 no pavimento imediatamente superior, e interligada por rampas ou escadas, e que permaneça aberta no horário comercial, não será computada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

**SUBSEÇÃO V**  
**DA TAXA DE PERMEABILIDADE**

**Art. 22.** Conforme Resolução SIMA nº122/2022, fica estabelecido os lotes ou glebas com área maior ou igual a 2.000m<sup>2</sup>, situados na Zona de Conservação Hídrica (ZCH), definida pela APA Cabreúva, através do 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:

- I. Manutenção de pelo menos 50% (cinquenta por cento) de área livre com permeabilidade natural no próprio imóvel objeto do licenciamento;
- II. Manutenção da permeabilidade natural em no mínimo 20% (vinte por cento) 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% (cinquenta por cento) estabelecidos anteriormente;
- III. A compensação da área livre fora do limite do imóvel objeto de licenciamento poderá excepcionalmente ser adotada desde que:
  - a) Haja a manutenção de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do imóvel objeto de licenciamento como área livre permeável, sendo possível compensar o restante do percentual de permeabilidade exigido fora do imóvel;
  - b) A área a ser compensada esteja localizada dentro do mesmo zoneamento da APA do imóvel objeto do licenciamento;
  - c) 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;
  - d) 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;
  - e) A compensação não poderá ocorrer em locais com compromisso pré-existente, tais como: área de permeabilidade obrigatória do imóvel receptor ou com compromisso futuro obrigatório (como por exemplo: áreas de Reserva Legal obrigatória, área verde);
  - f) 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;

**g)** O projeto de recuperação ambiental da área permeável poderá contemplar equipamentos de lazer desde que permeáveis.

**§ 1º.** 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% (vinte por cento) 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.

**§ 2º.** Para a implantação de novos parcelamentos do solo localizados em Zona de Conservação Hídrica (ZCH) definida pela APA Cabreúva, através do Decreto Estadual nº 43.284/1998, poderão computar as áreas permeáveis localizadas dentro de lotes para compor o percentual de área permeável de 50% (cinquenta por cento), desde que atendidas simultaneamente as condições a seguir:

- I.** Área permeável dentro do lote seja para atendimento obrigatório de legislação municipal, mediante apresentação de Certidão específica pela Prefeitura Municipal;
- II.** O parcelamento do solo destine, no mínimo, 20% (vinte por cento) da gleba em áreas verdes públicas não impermeabilizadas;
- III.** A área permeável dentro de lote a ser computada não exceda a área permeável obrigatória estabelecida pela legislação municipal para o lote em questão;
- IV.** 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;
- V.** As áreas permeáveis dentro dos lotes deverão ser averbadas na matrícula do imóvel.

**§ 3º.** 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 nº 43.284, de 3 de julho de 1998, com a área a ser compensada deverá estar localizada dentro do mesmo zoneamento da APA do imóvel objeto do licenciamento e no mesmo município.



§ 4º. Os projetos de sistema equivalente de absorção de água no solo para a Zona de Conservação Hídrica deverão atender o Roteiro Contido no ANEXO II da Resolução SIMA nº122/2022, podendo este ser atualizado tecnicamente pela CETESB por meio de Decisão de Diretoria, estando disponível em seu endereço eletrônico.

### **SUBSEÇÃO VI** **DA ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 23.** 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 expressão  $H = 1,70 * (L+R)$ , onde:

- I. H = altura máxima da edificação;
- II. L = largura da via pública frontal ao imóvel;
- III. R = recuo frontal da edificação.

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

§ 2º. Nos terrenos de esquina, ou com duas ou mais frentes, deverá ser respeitado o limite de altura da via principal.

§3º. Nos empreendimentos que adotarem o incentivo da fachada ativa, nos termos desta lei, o recuo indicado no caput deverá considerar o adotado na edificação principal.

### **SUBSEÇÃO VII** **DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO**

**Art. 24.** 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.

**Parágrafo único.** As vagas para estacionamento de veículos serão definidas em projeto, obedecendo as normas técnicas aplicáveis.

**Art. 25.** Nas edificações para fins habitacionais (unifamiliar e multifamiliar) o número de vagas será definido em função da área construída de cada unidade residencial (UH):

- I. Até 80m<sup>2</sup> de área construída de cada UH: 1 (uma) vaga por UH;
- II. Acima de 80m<sup>2</sup> de área construída de cada UH: 2 (duas) vagas por UH.

**Art. 26.** Para os casos de edificações de uso habitacional multifamiliar, ficam estabelecidos ainda:

- I. Acréscimo de vagas de automóveis para visitantes, podendo ser em bolsões, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 20 (vinte) unidades, ficando limitada a proporção de vagas para motos em, no máximo 25% (vinte e cinco por cento) do número total de vagas adicionais;
- II. Previsão de espaços de acesso dos veículos com largura mínima de 6,00m (seis metros) para entrada e saída;
- III. Previsão de espaços para manobras dos veículos nas áreas de estacionamento com dimensões compatíveis com as normas técnicas correspondentes; e
- IV. Não será permitido vaga presa, exceto se as vagas pertencerem ao mesmo usuário.

**Art. 27.** Os estabelecimentos de comércio varejista e/ou serviço de atendimento direto a população, exceto os da área de hospedagem, deverão possuir uma vaga de estacionamento para cada 50,00 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área total construída, limitando-se a proporção de vagas para motos em, no máximo 25% (vinte e cinco por cento) do número total de vagas.

**Art. 28.** 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:

- I. Estabelecimentos industriais, comerciais, atacadistas e depósitos em geral: 1 (uma) vaga para cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área administrativa, mais 1 (uma) vaga a cada 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) para demais áreas construídas;
- II. 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;

III. Estabelecimentos de prestação de serviços em hospedagem (hotéis, motéis, pousadas e similares): 1 (uma) vaga por apartamento.

§ 1º. Deverão ser reservadas vagas exclusivas de estacionamento para deficientes físicos, com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), na seguinte proporção:

- I. Até 10 (dez) vagas: 1 (uma) vaga exclusiva para deficientes físicos;
- II. De 11 (onze) a 25 (vinte e cinco) vagas: 2 (duas) vagas exclusivas para deficientes físicos;
- III. De 26 (vinte e seis) a 75 (setenta e cinco) vagas: 3 (três) vagas exclusivas para deficientes físicos;
- IV. De 76 (setenta e seis) a 150 (cento e cinquenta) vagas: 4 (quatro) vagas exclusivas para deficientes físicos;
- V. Acima de 150 (cento e cinquenta) vagas: Acrescentar 1 (uma) vaga exclusiva para deficientes físicos para cada 100 (cem) vagas do estabelecimento.

§ 2º. As vagas dos estacionamentos descobertos poderão ocupar as áreas dos recuos obrigatórios das edificações, desde que o recuo respeite, no mínimo, 6,00 m (seis metros).

§ 3º. 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.

§ 4º. As dimensões das vagas serão consideradas:

- I. Para Automóveis: 2,40m X 5,00m (dois metros e quarenta centímetros por cinco metros);
- II. Para Motocicletas: 2,00m X 1,00m (dois metros por um metro).

**Art. 29.** 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:

- I. Pé direito dos espaços destinados as vagas cobertas entre 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e 3,00m (três metros);
- II. Rampas de acesso para entrada ou saída com largura mínima de 3,00m (três metros) cada, e declividade máxima de 20% (vinte por cento);

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

**Art. 30.** Sem prejuízo das disposições anteriores, deverão ser previstas vagas para carga e descarga nos estabelecimentos que, em virtude das características da atividade desenvolvida ou do porte, são consideradas polos geradores de tráfego:

I. Vilas, Conjuntos de Edifícios ou Conjuntos Habitacionais com mais de 200 (duzentas) unidades: 1 (uma) vaga para cada 50 (cinquenta) UHs;

II. Centros de compras, lojas de departamento, supermercados, hipermercados, entrepostos, terminais, armazéns e depósitos, com mais de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) de área de construção: 1 (uma) vaga para cada 2.500,00 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;

III. Hospitais, maternidades, hotéis, motéis, pousadas e escritórios de prestação de serviços com mais de 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área construída: 2 (duas) vagas;

IV. Indústria com área construída maior que 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados): 1 (uma) vaga para cada 7.500,00m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados) de área construída.

§ 1º. Considera-se como dimensão mínima para vagas de carga e descarga: 3,00m X 12,00m (três metros por doze metros).

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

#### **SUBSEÇÃO VIII** **DA FACHADA ATIVA**

**Art. 31.** 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:

- I. 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;
- II. 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;
- III. O embasamento, cuja ocupação compreende atividades comerciais, com acesso a garagens e estacionamento, não será computado no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- IV. É condição para o usufruto dos incentivos da fachada ativa a ausência de aberturas laterais nos pavimentos térreo e superior;
- V. 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);
- VI. A altura máxima do embasamento será de 9,00m (nove metros), contados a partir da menor cota do passeio;
- VII. 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;
- VIII. Os acessos deverão ser executados no nível da galeria;
- IX. 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
- X. 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).

### **SEÇÃO III**

#### **DA CONFORMIDADE E NÃO CONFORMIDADE**

**Art. 32.** Define-se que tanto o uso quanto a edificação de um lote são classificadas em:

- I. Conforme: quando obedecem a todas as características de uso e ocupação do solo estabelecidas para a zona de uso onde está localizado o lote; e

**II.** Não conforme: quando não obedecem a uma ou mais características de uso e ocupação do solo para a zona de uso onde está localizado o lote.

**Art. 33.** O uso não conforme ou a edificação não conforme serão admitidos, desde que sua existência, ou aprovação, sejam anteriores à promulgação desta lei, com comprovação mediante documento expedido por órgão da Prefeitura.

**Parágrafo único.** Não serão admitidas quaisquer ampliações que agravem a não conformidade, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO**

**Art. 34.** As Zonas de Uso e Ocupação de Cabreúva se dividem em:

**I.** Zonas Urbanas: Tratam do controle ou fomento do adensamento, estabelecendo os parâmetros urbanísticos, critérios de vizinhança e diretrizes, cuja 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;

**II.** 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;

**III.** 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.

**Art. 35.** A regularização do assentamento habitacional implantado em 03 (três) glebas na 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, fica



condicionada às decisões oriundas do Processo nº 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.

**Art. 36.** Fica o Loteamento denominado Chácaras do Pinhal e Chácaras Novo Pinhal considerado como exclusivamente residencial, sendo vedado o desmembramento, dos lotes que ali se localizam.

**Parágrafo único.** A área do loteamento indicado no caput deste artigo compreende o 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 Dálías, Via das Violetas, Via José Daniel Tosi (do lado esquerdo somente após o nº 855 e total do lado direito), conforme consta da Sentença exarada do Processo nº 1000707-46.2016.8.26.0080, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Comarca e Foro de Cabreúva, Vara Única.

**Art. 37.** Ficam definidas as seguintes Zonas Urbanas:

- I. 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;
- II. 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 1.000m<sup>2</sup>;
- III. 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 500m<sup>2</sup>;
- IV. 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 200m<sup>2</sup>;

**V.** 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.

**§1º.** Para lote ou gleba em que incida mais de uma zona, o imóvel será classificado de acordo com a zona incidente predominante.

**§2º.** Fica estabelecido que na Zona Industrial apenas serão permitidos novos empreendimentos e estabelecimentos industriais que não utilizam recursos hídricos no processo de produção, exceto em circuito fechado, e que não geram efluentes líquidos provenientes do processo de produção, caracterizados como “indústrias secas”.

**Art. 38.** Ficam definidos os seguintes Eixos Viários:

**I.** Eixo Expresso: Eixo caracterizado pela presença de via expressa SP-300, que tem conectividade metropolitana, ligando as Regiões Metropolitanas de Jundiaí, Sorocaba e Campinas, destinadas principalmente ao uso industrial e de serviços de alto impacto (em conformidade com o zoneamento);

**I -** 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;

**II -** 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; e

**III -** Eixo Local: Eixo caracterizado por via de tráfego de capilaridade restrita ao que se destina ao seu acesso, destinadas principalmente ao comércio serviços e indústrias de baixo impacto, quando compatível aos objetivos do zoneamento incidente.

**Parágrafo único.** Para fins de utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, definido pelo Plano Diretor Municipal de Cabreúva, o Fator de Planejamento a ser adotado para o cálculo da contrapartida, aplicável na Zona Mista – ZM, é:

**I.** Em Via Arterial = 0,10; e

II. Em Via Coletora= 0,15.

**Art. 39.** Ficam definidas as seguintes Zonas Rurais:

I. 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;

II. 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;

III. 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, e onde se encontra inserida a Serra do Japi, tombada pelo CONDEPHAAT (Resolução nº 11/1983), sendo destacada as zonas urbanas.

**Art. 40.** Os parâmetros de uso e ocupação definidos para as zonas e eixos descritos neste capítulo encontram-se definidos nos Anexos V, VI e VII.

### **TÍTULO III** **DO PARCELAMENTO**

**Art. 41.** O parcelamento do solo tem como objetivo regular a divisão e redivisão do solo urbano e rural, buscando o melhor aproveitamento e equilíbrio entre áreas públicas e privadas.

§1º. O parcelamento do solo atenderá à função social da propriedade urbana, estimulando e orientando o desenvolvimento urbano.

§2º. 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.

**§3º.** O parcelamento do solo para fins urbanos pode ocorrer em todo o território urbano, com as exceções previstas por esta lei, podendo ser vedado em situações de riscos não mitigáveis ou em áreas de proteção ambiental, conforme especificidades de cada caso.

**§4º.** 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.

**§5º.** Para o parcelamento de imóveis situados nas zonas rurais e/ou para fins de usos rurais estão sendo 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, Decreto Estadual nº43.284/1998; Resolução Estadual nº11/1983; Código Florestal Brasileiro (Lei Federal nº 12.651/2012) e Normativas da CETESB e Legislações Ambientais do Estado de São Paulo.

**§6º.** Os imóveis resultantes da divisão da propriedade rural serão tratados como glebas, cumprindo o atendimento do módulo mínimo estabelecido pelo INCRA, de 2ha (dois hectares), com exceção dos imóveis situados na Serra do Japi, que deverão ter no mínimo 20ha (vinte hectares).

**Art. 42.** Não será permitida nenhuma modalidade de parcelamento do solo, nos casos:

- I. Terrenos alagadiços e/ou sujeito a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. Terrenos onde as condições geológicas não permitam edificação; e
- V. Em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

**Art. 43.** Aplicam-se, a todas as modalidades de parcelamento, as condicionantes:

- I. 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;
- II. Deverão ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação que estiverem situadas em encostas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus);
- III. Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem a aprovação dos órgãos estaduais competentes.

## **CAPÍTULO I** **DOS TIPOS DE PARCELAMENTO**

### **SEÇÃO I** **DO PARCELAMENTO DO SOLO RURAL**

**Art. 44.** O parcelamento de imóveis situados nas zonas rurais e/ou para fins de usos 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.

§ 1º. O parcelamento de área rural poderá ser autorizado e implantado na forma de loteamento de módulo rural aberto ou de acesso controlado ou condomínio de módulos rurais, cujos lotes deverão respeitar a dimensão mínima de 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), conforme estabelece o módulo rural definido pelo INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) para Cabreúva, com exceção dos imóveis situados na Serra do Japi, que deverão ter no mínimo 200.000,00m<sup>2</sup> (duzentos mil metros quadrados).

§ 2º. Os módulos rurais oriundos da gleba rural parcelada como loteamento ou condomínio de módulos rurais não poderão ser subdivididos em nenhuma hipótese, nem tampouco ser objeto de desdobro, de modo que fiquem com área menor do que a Fração de Módulo Rural ou do que estabelece esta lei.

**Art. 45.** 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:

- I. 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.
- II. 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.

**Art. 46.** 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:

- I. 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.
- II. 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.
- III. 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.

**Art. 47.** Nos planos de parcelamento de gleba destinados ao uso rural na forma desta lei deverão ser destinados e implantados pelo empreendedor as seguintes obras, benfeitorias e instalações:

- I. Abertura do sistema viário com o leito das Ruas devidamente estabilizados e cascalhados, com pavimentação permeável ou semi-permeável;
- II. 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.
- III. Sistema de captação, distribuição e disposição final de águas pluviais;



**IV.** Sistema de distribuição de energia elétrica;

**V.** 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.

**§ 1º.** 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.

**§ 2º.** 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.

**§ 3º.** É permitido computar área de APP (Área de Preservação Permanente), bem como áreas de mata existente para destinação da Área de Reserva Legal.

**§ 4º.** 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.

**§ 5º.** Não é obrigatória a existência de sistema viário no entorno da Área de Reserva Legal.

**§ 6º.** Se a área destinada à Reserva Legal não estiver inteiramente recoberta por vegetação nativa, a mesma deverá ser recomposta com referida vegetação nativa.

**§ 7º.** 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.

**§ 8º.** 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, 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.

**§ 9º.** Para os novos parcelamentos na Zona de Conservação Hídrica da APA Cabreúva (Decreto Estadual nº 43.284/1998) é obrigatória a execução das Vias Locais, dos acessos de pedestres, das calçadas e dos estacionamentos com técnicas que, comprovadamente, permitam a infiltração das águas pluviais.

## **SEÇÃO II**

### **DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

**Art. 48.** Para o parcelamento do solo urbano, no Município de Cabreúva, admite-se, a título de divisão de glebas e lotes situados em zonas urbanas, as modalidades:

- I. Loteamento;
- II. Desmembramento;
- III. Desdobro;
- IV. Anexação.

**Art. 49.** Ficam estabelecidas as seguintes modalidades de loteamento de caráter urbano:

- I. Loteamento aberto residencial: é o conjunto de lotes destinados predominantemente ao uso residencial;
- II. Loteamento aberto misto: composto por lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e/ou industriais;
- III. 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, ficando dispensada a doação de área institucional;
- IV. 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 a renda per capita condizer com até meio salário mínimo. Os parâmetros urbanísticos do loteamento de interesse social poderão ser flexibilizados, desde que esteja situado em

**Zona de Especial Interesse Social (ZEIS), conforme estabelece o Plano Diretor de Cabreúva;**

**V.** 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, cujas áreas institucionais deverão se situar na parte externa do fechamento, com acesso à via pública, enquanto as **demais áreas públicas (sistema viário, sistema de lazer e áreas verdes)** 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, ficando à cargo da Associação de Proprietários, em consideração ao disposto na Lei Federal nº13.465/2017:

- a)** A manutenção, conservação e limpeza integral das vias de circulação interna, do calçamento à sinalização de trânsito;
- b)** A manutenção das áreas verdes e de lazer;
- c)** Os serviços de manutenção e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais;
- d)** Controle de acesso às áreas fechadas do loteamento, portaria, vigilância e comunicação externa;
- e)** Despesas com o fechamento do loteamento; e
- f)** 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.

**VI.** 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 nº 4.591/1964, nº 6.766/1979 e nº 13.465/2017, sendo que as áreas públicas a serem repassadas ao município devem estar localizadas na parte externa do fechamento, voltadas para via pública existente;

**VII.** Condomínio edifício 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.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E INFRAESTRUTURA**

**Art. 50.** Os parcelamentos deverão atender os ditames desta Lei e das demais legislações concorrentes, a nível estadual e federal, e dentre as previsões legais, fica pré-estabelecido a reserva de terras, oriundas do parcelamento, destinadas para áreas verdes, sistema de lazer e usos institucionais.

#### **SEÇÃO I**

#### **DOS REQUISITOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

**Art. 51.** Determinam-se como requisitos para o parcelamento do solo urbano:

- I. Atender aos valores mínimos para as testadas e as áreas dos lotes, a depender da zona onde se localizam, informados na tabela de parâmetros urbanísticos desta lei;
- II. Resguardar áreas verdes e áreas de proteção permanente nos termos da legislação federal e estadual aplicável;
- III. Destinar no mínimo 15% (quinze por cento) da área total do terreno objeto de parcelamento para uso público, nos casos da modalidade de loteamento (aberto ou de acesso controlado), de condomínio de lotes (no caso de gleba que ainda não tenha sido objeto de parcelamento do solo) e de desmembramentos, onde:
  - a) No mínimo 5% (cinco por cento) da área total do terreno serão reservados para o uso institucional, destinado exclusivamente a equipamentos comunitários, devendo ser plenamente edificável e livre de impedimentos ambientais, admitindo-se como área mínima 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), com perímetro que permita a inscrição de um raio de 20,00m (vinte metros) e tenha declividade máxima de 15% (quinze por cento). A localização dos equipamentos comunitários será indicada, aproximadamente, na Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU), devendo situar-se voltados para vias de acesso ao empreendimento ou em vias internas do empreendimento, classificadas como coletoras ou arteriais, sendo vedada sua implantação em fundos de vale ou em solos úmidos ou brejosos;
  - b) No mínimo 10% (dez por cento) da área total do terreno serão reservados para o Sistema de Lazer, que deverá possuir área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados). Será admitida, para a implantação de edificações ou instalações (quadras, quiosques, playgrounds e similares), a impermeabilização do solo de, no máximo, 15% (quinze por cento) da área do sistema de lazer;

**c)** As áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos, quando necessárias, decorrentes de exigências técnicas de infraestrutura urbana, não poderão ser contabilizadas nos 5% (cinco por cento) da área total do terreno destinadas a equipamentos comunitários;

**d)** As lagoas de retenção para fins de captação de águas pluviais, escavadas ou implantadas em áreas de depressão topográfica, deverão ser classificadas como equipamentos urbanos;

**e)** Nos loteamentos de acesso controlado as áreas de uso público destinadas a equipamentos comunitários deverão ser implantadas fora do perímetro de fechamento; Nos condomínios de lotes, todas as áreas de uso público (institucional e sistema de lazer) deverão ser implantadas fora do perímetro de fechamento;

**f)** Nos desmembramentos de glebas que resultarem em áreas superiores a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e de lotes que já tenham sido objeto de parcelamento do solo não é obrigatória a destinação de áreas públicas, nestes casos os imóveis resultantes permanecerão na condição de glebas, desde que o desmembramento não se caracterize como sucessivo oriundo da mesma matrícula matriz;

**IV.** Os lotes resultantes de desmembramento, desdobro ou anexação deverão ter frente para via de circulação oficial existente;

**Art. 52.** 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 fronteira, deve-se:

**I -** 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;

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

**Art. 53.** Para casos de condomínio de lote e loteamento de acesso controlado, fica obrigatória a previsão de área externa ao fechamento destinada a central de armazenamento e coleta de resíduos domiciliares, com contêineres para resíduos comuns e recicláveis, com volumes dimensionados de acordo com a demanda do empreendimento, devendo estar situada em local desimpedido e de fácil acesso à coleta.

## SEÇÃO II DAS ÁREAS NON AEDIFICANDI

**Art. 54.** Ficam definidas como áreas non aedificandi:

- I. Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água, nascentes e represas deverão ser reservadas as Áreas de Preservação Permanente (APPs), de acordo com as larguras mínimas definidas pela Legislação Federal;
- II. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, deverão ser reservadas faixas não edificáveis de 15,00m (quinze metros) de cada lado;
- III. 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;
- IV. As encostas cuja inclinação ultrapassar 40% (quarenta por cento), salvo se o projeto apresentar soluções técnicas que viabilizem a ocupação;
- V. As laterais dos talwegues, 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 15m (quinze metros);
- VI. Nas áreas de preservação permanente a vegetação deverá ser mantida ou recomposta;
- VII. 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.

§ 1º. 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 nº 12.651, de 25 de maio de maio de 2012 e suas alterações.

§ 2º. Sobre a FVC, fica determinado que:

- I. 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;
- II. 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:



- a) Nas áreas urbanas consolidadas; e
- b) Nos projetos de parcelamento do solo com aprovação prévia ou definitiva expedida até a data de publicação desta lei.

§ 3º. Entende-se por área urbana consolidada aquela que atende aos critérios definidos pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e suas alterações, conforme relacionados a seguir:

- I. Dispor de sistema viário implantado;
- II. Estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;
- III. Apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;
- IV. Dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:
  - a) Drenagem de águas pluviais;
  - b) Esgotamento sanitário;
  - c) Abastecimento de água potável;
  - d) Distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e
  - e) Limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

§ 4º. Nos cursos d'água limítrofes a outros municípios, a Faixa Verde Complementar incidirá apenas no lado voltado para o município de Cabreúva.

§ 5º. Para novos projetos de parcelamento do solo, aprovados após a publicação desta normativa, as Faixas Verdes Complementares deverão ser classificadas como "áreas verdes".

### **SEÇÃO III** **DAS QUADRAS E SISTEMA VIÁRIO**

**Art. 55.** Sobre as quadras e vias, fica estabelecido que:

- I. Nos loteamentos abertos, a dimensão máxima da quadra será de 200m (duzentos metros), havendo a possibilidade de se admitir até 300m (trezentos metros) caso seja projetada via de pedestres intermediária;

**II.** Nos loteamentos de acesso controlado e nos condomínios de lotes, a dimensão máxima da quadra interna será de, no máximo, 300m (trezentos metros);

**III.** A declividade longitudinal máxima das vias será fixada de acordo com a classificação da via estabelecida por esta lei;

**IV.** Os lotes de uso industrial, em caráter de exceção, não possuem limitações quanto ao tamanho da quadra, desde que respeitadas as diretrizes viárias expedidas pelo Município; .

**V.** No caso de lotes integrantes de condomínios de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros;

**VI.** As vias de circulação deverão garantir:

**a)** A continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme orientações da Prefeitura quando da expedição das diretrizes;

**b)** O acesso aos imóveis que utilizem serviços de passagem existentes na área loteada.

**Art. 56.** As quadras dos projetos dos condomínios de lotes e edifícios horizontais deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

**I.** Prever a vedação dos limites do empreendimento preferencialmente com gradis e vegetação;

**II.** Prover iluminação voltada ao espaço público dos passeios, complementar à iluminação pública existente;

**III.** Não conflitar com o interesse público de proteção de aspectos paisagísticos e culturais;

**IV.** 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;

**Art. 57.** Ficam estabelecidas as seguintes dimensões mínimas para as caixas viárias do município:

**I.** Via Arterial, com largura mínima total de 30,00 m (trinta metros), sendo composta por:

**a)** Faixa de rolamento: 18,00 m (dezoito metros);

- b) Canteiro central: 4,00 m (quatro metros), com ciclovia bidirecional ocupando 3,00 m (três metros);
- c) Passeio: 4,00 m (quatro metros) para cada lado da via;
- d) Declividade longitudinal máxima: 10% (dez por cento).

II. Via Coletora, com largura mínima total de 23,00 m (vinte e três metros), sendo composta por:

- a) Faixa de rolamento: 14,00 m (quatorze metros);
- b) Canteiro central: 3,00 m (três metros), com ciclovia bidirecional ocupando 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
- c) Passeio: 3,00 m (três metros) para cada lado da via;
- d) Declividade longitudinal máxima: 12% (doze por cento).

III. Via Local, com largura mínima total de 15,00 m (quinze metros), sendo composta por:

- e) Faixa de rolamento: 9,00 m (nove metros);
- f) Passeio: 3,00 m (três metros) para cada lado da via;
- g) Declividade longitudinal máxima: 15% (quinze por cento).

**IV. Viela sanitária ou de pedestres, com largura mínima de 4,00m (quatro metros).**

§ 1º. A implantação de ciclovia fica dispensada quando a inclinação longitudinal for superior a 7%.

§ 2º. 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/RITs.

**§ 3º. Nos casos de dispensa da ciclovia, em vias arteriais ou coletoras, deverá ser mantido o canteiro central.**

§ 4º. 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 esta Lei.

**§ 5º.** A construção ou reforma de calçadas no município de Cabreúva deverão observar os parâmetros de acessibilidade dispostos na NBR 9050 e as características do “espaço árvore”, conforme trata a Lei Municipal nº 2.161/2017.

**Art. 58.** O inciso VI do Art. 5º da Lei Municipal nº 2.161/2017 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º .....

IV - Os canteiros centrais das avenidas projetadas a serem executadas no Município, serão dotados de condições para receber arborização, desde que respeitadas as regras para implantação de ciclovias.”

**Art. 59.** O Art. 10 da Lei Municipal nº2.161/2017 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 10 A arborização urbana poderá ser executada nos canteiros das avenidas, conciliando a altura da árvore adulta com a presença de mobiliário urbano e redes de infraestrutura, se existir, observando o devido afastamento das construções e equipamentos urbanos.”

**Art. 60.** Para melhoria da circulação viária de Cabreúva, são definidas diretrizes viárias com foco na implantação de novas vias, como também intervenções estratégicas com vistas a qualificar o traçado já existente, cujos objetivos são:

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

**§ 1º.** Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes viárias para Cabreúva:

- I. Promover a ligação entre a Estrada dos Romeiros e a Avenida Vereador Durval Amirat, dotando-a de dimensionamento de via coletora;
- II. Promover a ligação entre a Estrada do Bonfim e a Estrada do Kajita, dotando-a de dimensionamento de via coletora;

- III. Promover ligação entre a Rua Rio Grande do Sul e a Rua Ouro Preto, dotando-a de dimensionamento de via local;
- IV. Promover a ligação entre a Rua Hungria e a Rua Mariana, dotando-a de dimensionamento de via local;
- V. Promover a ligação entre a Rua Líbano e a Travessa Marina, dotando-a de dimensionamento de via local;
- VI. Promover a ligação entre a Avenida Cláudio Giannini e a Estrada da Fazenda Cachoeira, dotando-a de dimensionamento de via coletora;
- VII. 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;
- VIII. 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;
- IX. 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.

**§ 2º.** Ficam estabelecidas as seguintes intervenções estratégicas para Cabreúva:

- I. Dotar de sinalização horizontal e vertical todas as Ruas do Município, de acordo com os critérios estabelecidos na legislação nacional de trânsito;
- II. Requalificar e/ou construir calçadas observando os critérios de acessibilidade e de arborização previstas nas normas técnicas e legislação em vigor;
- III. Realizar obras de manutenção e conservação das estradas municipais, garantindo a circulação de veículos e de transporte público e escolar;
- IV. Qualificar as novas vias com infraestrutura adequada, conforme regras definidas para o parcelamento do solo;
- V. 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;
- VI. 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;
- VII. Promover melhorias na Estrada Prefeito João Zacchi para assegurar calçadas acessíveis, guias e sarjetas em toda a sua extensão;
- VIII. Promover melhorias na Estrada da Campininha, para consolidá-la como alternativa para a ligação entre o Jacaré/Bonfim e o Centro/Bananal.

§ 3º. O Anexo III - Mapa Estruturação Viária ilustra a hierarquia viária de Cabreúva, bem como as diretrizes várias para o município, enquanto o Anexo IV apresenta a descrição da hierarquia viária.

#### **SEÇÃO IV**

#### **DOS REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA**

**Art. 61.** Caberá ao proprietário, ou empreendedor responsável pelo loteamento aberto, de acesso controlado ou condomínio de lotes, executar, às próprias expensas:

- I.** Limpeza do terreno;
- II.** Demarcação de vias, quadras e lotes;
- III.** Execução do serviço de terraplenagem, envolvendo a movimentação de terra, abertura de vias, desbaste, terraceamento e patamarização de quadras e lotes, execução de taludes e bermas e adoção de medidas protetivas contra processos erosivos, carreamento de partículas e assoreamento de corpos d'água. O serviço de terraplenagem deverá seguir rigoroso controle tecnológico;
- IV.** Rede de abastecimento e distribuição de água potável, conforme projeto aprovado pela concessionária, incluindo adutoras, reservatórios, poços de captação, válvulas redutoras de pressão, estações de bombeamento e outros equipamentos, quando necessários;
- V.** Rede de coleta esgoto e sistema de tratamento de efluentes, conforme projeto aprovado pela concessionária, incluindo coletores, estações de bombeamento e de tratamento e outros equipamentos, quando necessários;
- VI.** Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, conforme projeto aprovado pela concessionária e com luminárias equipadas com lâmpadas de LED ou de superior desempenho;
- VII.** Abertura de vias e implantação de guias e sarjetas, conforme projeto aprovado pelo Município, incluindo, quando necessário, pontes, passarelas, retificação de cursos d'água e outras obras de arte;
- VIII.** Pavimentação de vias e construção de passeios acessíveis;
- IX.** Rede de drenagem pluvial, de acordo com projeto aprovado pelo Município, incluindo galerias de águas pluviais, bocas de lobo, bueiros, dissipadores de energia, tanques ou lagoas de retenção e outros dispositivos, quando necessários;
- X.** 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";



- XI.** Execução da faixa de circulação do passeio, no nível acabado, das vias classificadas como arteriais e coletoras e no entorno das áreas públicas;
- XII.** Sinalização viária horizontal e vertical, e de placas para denominação de logradouros públicos;
- XIII.** Implantação dos sistemas de lazer, conforme projeto aprovado pelo Município;
- XIV.** Execução de muros de arrimo ou de contenção, quando necessário;
- XV.** Execução das medidas mitigadoras ou de melhorias decorrentes do Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Trânsito (EIV/RIT); e
- XVI.** Redes de gás, telefonia, fibra óptica e assemelhados, quando integrantes do projeto de parcelamento aprovado.

**Art. 62.** A aprovação de projeto de **desmembramento** de lote urbano pela Prefeitura Municipal fica condicionada à previa existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infraestrutura básica:

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

**Parágrafo único.** Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada neste artigo, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará, às suas expensas, a execução da infraestrutura faltante, **de acordo com projetos específicos aprovados pelos órgãos competentes e de cronograma físico-financeiro com prazo máximo de 04 (quatro) anos.**

**Art. 63.** Os projetos de loteamento devem ter seu acesso por via pública com **largura mínima** de 15,00m (quinze metros), com drenagem e asfaltamento concluídos, e 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.

**Art. 64.** 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 **de veículos deverá ter 6,00m (seis metros) de largura, com vagas de**

estacionamento situadas na área privativa das unidades ou em bolsão de estacionamento.

**Art. 65.** Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra, necessários as iniciativas em geral, devem respeitar o que se segue:

- I. A supressão de vegetação arbórea nativa deverá ser autorizada pelos órgãos estaduais e/ou federais competentes;
- II. A erosão sempre será evitada por meio de drenagem adequada, implantação de cobertura vegetal em taludes e bermas, e por demais recursos técnicos aplicáveis, de forma a não provocar danos ambientais nas proximidades;
- III. Os taludes deverão ter declividade não superior a 1:2 (50% - cinquenta por cento) quando em corte, e 1:2,5 (40% - quarenta por cento) quando em aterro;
- IV. As canaletas e outros dispositivos de drenagem deverão ser executados na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2,00 m (dois metros);
- V. Os taludes de altura superior a 3,00 m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

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

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

**Art. 66.** Os proprietários de áreas nas quais sejam constatados prejuízos ambientais decorrentes de intervenções ou usos inadequados serão notificados para proceder a recuperação necessária, com a realização de ações mitigadoras, reparadoras e compensatórias, aplicadas pelos órgãos ambientais competentes.

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

**Art. 67.** As atividades de extração mineral já existentes no município somente serão autorizadas quando os respectivos planos demonstrarem que não haverá prejuízo para os mananciais de abastecimento, quanta a qualidade e a quantidade da água.

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

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

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

**Art. 68.** A canalização ou retificação de qualquer curso d'água somente será autorizada com a devida justificativa técnica, após previa aprovação dos órgãos estaduais competentes e da Prefeitura.

**Parágrafo único.** A construção de açude-tanque e barragem para fins agropecuários, paisagísticos e de lazer dependerá da previa autorização:

**I.** Dos órgãos competentes de âmbito estadual e da Secretaria de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos, na forma deste artigo, em processo sumário, responsabilizando-se o proprietário pelos eventos a que der causa pela obra feita; e concomitantemente;

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

## **SEÇÃO V**

### **DO PARCELAMENTO NA ÁREA TOMBADA DA SERRA DO JAPI E NA APA CABREÚVA**

**Art. 69.** 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, que as glebas superiores a 40ha (quarenta 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, 20ha (vinte hectares).

**Art. 70.** Conforme o Decreto nº 43.284 de 3 de julho de 1998, que determina o zoneamento ecológico-econômico da APA Cabreúva, e a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio, de 2012 – Código Florestal – ficam recepcionados os seguintes aspectos para o parcelamento do solo de Cabreúva:

I. A área de Reserva legal poderá ser agrupada em regime de condomínio entre os adquirentes;

II. Exigibilidade dos procedimentos de licenciamento ambiental para os casos:

a) Novos loteamentos ou desmembramentos que se acharem no território abarcado pela APA Cabreúva;

b) 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

c) Desmembramento, desdobro ou fracionamento em lotes de imóveis rurais.

III. A CETESB e os demais órgãos da Secretaria Estadual de Infraestrutura e Meio Ambiente devem atuar de forma integrada nos procedimentos de licenciamento ambiental.

IV. Para os novos parcelamentos na Zona de Conservação Hídrica da APA Cabreúva (Decreto Estadual nº 43.284/1998) determina-se:

a) Implantação, quando necessário, sistemas de coleta e tratamento de efluentes líquidos, que devem estar efetivamente em condições de funcionamento antes da ocupação dos lotes;

b) Implantar de sistema de coleta e transporte de resíduos sólidos;

c) Vias públicas dotadas de sistema de drenagem das águas superficiais e implantado de forma adequada;

d) Áreas verdes públicas não impermeabilizadas, correspondentes a 20% (vinte por cento) do tamanho da gleba;

e) Programação de plantio de áreas verdes e de arborização do sistema viário;

f) Implantação de cobertura vegetal ou outro tipo de proteção superficial em todas as áreas terraplanadas ou desprovidas de vegetação;

g) Execução das Vias Locais, dos acessos de pedestres, das calçadas e dos estacionamentos com técnicas que, comprovadamente, permitam a infiltração das águas pluviais;

h) 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.

**V.** Acerca da adaptação dos parcelamentos do solo implantados, porém não licenciados, sem prejuízo de outras diretrizes que venham a ser exigidas, deve observar, quando necessário, as seguintes condições:

- a)** Implantação de sistema de coleta, tratamento e disposição dos efluentes líquidos, que devem estar efetivamente em condições de funcionamento;
- b)** Implantação de sistema de coleta e transporte de resíduos sólidos;
- c)** Implantação de sistema de abastecimento público de água;
- d)** 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;
- e)** Implantação de cobertura vegetal ou de outro tipo de proteção superficial em todas as áreas terraplenadas ou desprovidas de vegetação;
- f)** Execução das vias locais, dos acessos de pedestres, das calçadas e dos estacionamentos, com técnicas que, comprovadamente, permitam a infiltração das águas pluviais;
- g)** 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;
- h)** Remoção das edificações instaladas em áreas de risco.

**Parágrafo único.** 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.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS PROCEDIMENTOS E DOCUMENTAÇÕES PARA O LICENCIAMENTO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **SEÇÃO I**

#### **DO DESDOBRO OU ANEXAÇÃO**

**Art. 71.** Para o desdobro ou anexação de lotes, o interessado deverá apresentar requerimento acompanhado, no mínimo de:

- I.** Cópia do(s) título(s) de propriedade do imóvel atualizado(s);

- II. Cópia do(s) recibo(s) do imposto predial e territorial urbano ou ITR;
- III. Anotação ou registro de responsabilidade técnico junto ao órgão de classe correspondente;
- IV. Projeto de desdobro, em 4 (quatro) vias, contendo:
  - a) Planta ou croqui de localização;
  - b) Levantamento planimétrico do imóvel objeto do desdobro;
  - c) Descrição perimétrica do imóvel objeto do desdobro;
  - d) Projeto dos lotes resultantes do desdobro;
  - e) Descrições perimétricas dos imóveis resultantes do desdobro; e
  - f) Delimitação de faixas não edificáveis, se houver;
- V. Projeto de anexação, em 04 (quatro) vias, contendo:
  - a) Planta ou croqui de localização;
  - b) Levantamentos planimétricos dos imóveis a anexar;
  - c) Descrições perimétricas dos imóveis a anexar;
  - d) Projeto do lote resultante da anexação;
  - e) Descrição perimétrica do imóvel resultante da anexação; e
  - f) Delimitação de faixas não edificáveis, se houver;

**Parágrafo único.** Os levantamentos planimétricos e os projetos de desdobro e/ou anexação deverão conter as informações técnicas mínimas para análise tais como: vias confrontantes, delimitação da poligonal de divisas, marcos de divisa, identificação dos lotes, dimensões e áreas dos lotes, as quais deverão ser coerentes com as informações contidas na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is). Havendo divergências entre as informações contidas no(s) levantamento(s) planimétrico(s) e as constantes da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is), deverá ser procedida previamente a retificação de divisas junto ao Cartório de Imóveis competente e a atualização do cadastro imobiliário municipal.

## **SEÇÃO II** **DO DESMEMBRAMENTO**

**Art. 72.** Para desmembramentos, determina-se que a aprovação do projeto, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será requerida e instruída com os documentos:



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

**Art. 73.** A aprovação do projeto de desmembramento pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos, se dará com a expedição de uma certidão que deverá conter:

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

**Parágrafo único.** Após a expedição da certidão, o desmembramento deverá ser registrado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, **sob pena de caducidade da aprovação**.

### **SEÇÃO III**

#### **DO LOTEAMENTO**

**Art. 74.** 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 disciplinadas por esta lei, sendo elas:

- I. Certidão de diretrizes urbanísticas (CDU), com objetivo de validar a viabilidade, os requisitos urbanísticos e as diretrizes do sistema viário na área do empreendimento;
- II. Aprovação do projeto, que se divide em:

- a) Prévia, com a emissão da Certidão de Conformidade, caso seja necessária a anuência do GRAPROHAB;
  - b) 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;
- III. Termo de Recebimento Parcial ou Definitivo, perfazendo o termo de recebimento das obras de infraestrutura.

**Art. 75.** Conforme dispõe o Decreto Estadual nº 66.960/2022 e alterações posteriores, a aprovação prévia é obrigatória para os seguintes casos:

- I. Projetos de loteamentos para fins habitacionais;
- II. Projetos de desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública;
- III. Projetos habitacionais de condomínios edifícios que se enquadrem em uma das seguintes situações:
  - a) Condomínios horizontais com mais de 200 (duzentas) unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);
  - b) Condomínios verticais com mais de 800 (oitocentas) unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);
  - c) Condomínios mistos (horizontais e verticais) com mais de 350 (trezentas e cinquenta) unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);
  - d) Condomínios horizontais, verticais ou mistos localizados em área especialmente protegida pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
  - e) Condomínios horizontais, verticais ou mistos a serem implantados em áreas não servidas por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública.

**Parágrafo único.** Os projetos de empreendimentos habitacionais de parcelamento do solo e de condomínios edifícios não enquadrados nos incisos deste artigo deverão atender às disposições da legislação vigente, facultando-se ao interessado requerer análise pelo GRAPROHAB ou declaração de não enquadramento, nos termos do Regimento Interno do referido órgão.

**Art. 76.** 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:

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

#### **SUBSEÇÃO I** **DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS (CDU)**

**Art. 77.** Para a aprovação do projeto de loteamento, é requerida a adequação às diretrizes urbanísticas, comprovada mediante a emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU).

**Art. 78.** O pedido da CDU deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I. Cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;
- II. Cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial ou do ITR;
- III. Croqui de localização do empreendimento;
- IV. Planta do imóvel em 02 (duas) vias, contendo no mínimo:
  - a) As divisas da gleba a ser loteada;
  - b) Curvas de nível de metro em metro;
  - c) Localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
  - d) A indicação dos arruamentos contíguos a todo o empreendimento, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
  - e) O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

**V. Proposta preliminar ou anteprojeto de parcelamento do solo.**

**§ 1º.** A CDU será expedida para áreas com uma única matrícula, ainda que seja necessário retificá-la.

**§ 2º.** Caso o interessado apresente áreas que contemplem mais de uma matrícula, a CDU poderá ser expedida, em caráter excepcional, desde que o interessado providencie a devida anexação dessas áreas, previamente à aprovação do projeto do empreendimento e, ainda, que não haja a necessidade de retificar nenhuma dessas matrículas.

**§ 3º.** O pedido da CDU é obrigatório para os casos de loteamentos (aberto ou de acesso controlado), condomínios de lotes, desmembramentos e habitações multifamiliares sujeitos à aprovação do GRAPROHAB, nos moldes do Art. 70 da presente lei.

**Art. 79.** A Prefeitura procederá com a análise e emitirá a Certidão de Diretrizes Urbanísticas que deverá indicar:

- I.** O sistema viário existente ou projetado, assim como diretrizes viárias fixadas na presente lei que porventura incidam sobre a área do empreendimento, que devem ser respeitadas no empreendimento;
- II.** O traçado básico do sistema viário principal;
- III.** A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e demais áreas livres de uso público;
- IV.** As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e a as faixas não edificáveis; e
- V.** A(s) zona(s) de uso predominante na área, com indicação dos usos compatíveis.

**§ 1º.** As diretrizes expedidas, através da CDU, vigorarão pelo prazo de 02 (dois) anos.

**§ 2º.** A CDU deverá informar sobre a obrigatoriedade ou não de o empreendedor elaborar e apresentar, para análise do Município, o Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Trânsito (EIV/RIT) do empreendimento, para aprovação prévia ou definitiva do projeto, nos moldes do que estabelece o Plano Diretor Municipal de Cabreúva.

## SUBSEÇÃO II DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

**Art. 80.** Para a Aprovação Prévia, o interessado, de posse da CDU, 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.

§ 1º. A aprovação prévia resulta na emissão da Certidão de Conformidade, necessária para a aprovação do empreendimento no GRAPROHAB.

§ 2º. O requerimento de aprovação prévia deverá conter:

- I. Matrícula atualizada do terreno objeto do empreendimento, com a área exata do parcelamento devidamente retificada e/ou unificada;
- II. Carnê do IPTU;
- III. Levantamento planialtimétrico e cadastral da área a ser loteada;
- IV. 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;
- V. Projeto de parcelamento, o qual deverá conter:
  - a) 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;
  - b) Sistema de viário com suas dimensões lineares e angulares, raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das curvas;
  - c) Os perfis longitudinais e transversal de todas as vias de circulação, áreas do sistema de lazer e institucionais;
  - d) Indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;
  - e) Memorial descritivo e justificativa do projeto, de acordo com modelo GRAPROHAB;
  - f) Projeto do sistema de escoamento de águas pluviais, e seu respectivo memorial;
  - g) Projeto de terraplanagem, e seu respectivo memorial;
- VI. Certidão ou Carta de Diretrizes da concessionária dos serviços de saneamento básico. Na hipótese de que a concessionária solicite anuência prévia do projeto pelo Município, poderá ser dado "visto prévio" pelo Município, vinculado a certidão específica

para esse fim, que informará que o visto prévio não constitui em aprovação prévia (para os casos de empreendimentos sujeitos ao GRAPROHAB) ou definitiva, nos demais casos..

§ 3º. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos procederá com a análise do anteprojeto, apresentando a devolutiva da Aprovação Prévia, podendo também solicitar alterações ou revisões ao responsável técnico para adequação do projeto, a qualquer momento, desde que tecnicamente justificado.

**Art. 81.** 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 formalização do Termo de Compromisso, na emissão de Decreto de aprovação do empreendimento e do Alvará de Execução das Obras de Infraestrutura do Empreendimento.

§1º. O requerimento de aprovação definitiva do projeto deverá conter:

- I. Matrícula atualizada do terreno objeto do empreendimento, com a área exata do parcelamento devidamente retificada ou unificada;
- II. Carnê do IPTU;
- III. Levantamento planialtimétrico e cadastral da área a ser loteada;
- IV. Certificado de Aprovação do GRAPROHAB, caso seja necessário;
- V. 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;
- VI. O projeto completo, que deverá conter:
  - a) 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;
  - b) Sistema de viário com suas dimensões lineares e angulares, raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das curvas;
  - c) Os perfis longitudinais e transversal de todas as vias de circulação, áreas do sistema de lazer e institucionais;
  - d) Projeto de arborização das vias e paisagismo da área;
  - e) Indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;
  - f) Memorial descritivo e justificativa do projeto;
  - g) Projeto da pavimentação das vias;



- h) Projeto do sistema de escoamento de águas pluviais, e seu respectivo memorial;
- i) Projeto do sistema de esgotos sanitários aprovado pela concessionária dos serviços de saneamento;
- j) Projeto de distribuição de água potável aprovado pela concessionária dos serviços de saneamento;
- k) Projeto de terraplanagem, e seu respectivo memorial;
- l) Cronograma das obras de infraestruturas com prazo máximo de 4 (quatro) anos;
- m) Projeto de calçamento das vias de pedestres e vielas, atendendo as condições de acessibilidade;
- n) Projeto de eletrificação para o empreendimento, com a localização dos postes para iluminação das vias públicas de pedestres, de acordo com as exigências da concessionária e aprovado pela mesma; e
- o) Outros documentos que possam ser julgados necessários e solicitados quando da devolução do anteprojeto.

§ 2º. 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:

- I. Transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições desta lei, as vias de circulação (à exceção do condomínio de lotes), as áreas verdes, as áreas de sistema de lazer e as áreas institucionais;
- II. Cumprir, de acordo com cronograma aprovado, com a execução dos requisitos de infraestrutura;
- III. Não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento antes do registro do projeto de loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, cumpridos os demais encargos impostos por esta Lei ou assumidos em termos de compromisso;
- IV. Facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverão ser vistoriadas antes do fechamento das respectivas valas;
- V. Mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só 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;
- VI. 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.

§ 3º. Nessa etapa, o interessado deverá apresar à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos, além do Termo de Compromisso:

**I. Escritura da garantia hipotecária ou, alternativamente, seguro ou carta fiança bancária no valor correspondente ao dobro do custo total das obras de infraestrutura do empreendimento, devendo o proprietário assumir, no termo de compromisso, a obrigação de renovar o instrumento de garantia, sempre que necessário.**

**II.** Em se tratando de Garantia Hipotecária:

**a)** 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;

**b)** 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;

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

**d)** Certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pela Prefeitura documento hábil para liberação da hipoteca;

**e)** 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;

**f)** 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;

**g)** Os lotes oriundos dos projetos de loteamento ou condomínio de lotes só poderão ser comercializados após o devido registro junto ao Cartório de Imóveis.

§ 4º. O Alvará de Execução será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo de 4 (quatro) anos, podendo ser renovado a pedido do interessado, antes do vencimento do alvará, por mais 4 (quatro) anos e sempre que o atraso na execução das obras não cause prejuízo ao Poder Público ou a terceiros.

### **SUBSEÇÃO III**

#### **DO TERMO DE RECEBIMENTO PARCIAL OU DEFINITIVO**

**Art. 82.** Para empreendimentos que forem realizados em etapas, será permitido o recebimento parcial das obras.

§ 1º. 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 esta 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.

§ 2º. Para o requerimento do Termo de Recebimento Parcial, o interessado deverá protocolar os mesmos documentos constantes para o Termo de Recebimento Definitivo, apresentado **no artigo seguinte.**

**Art. 83.** Para o requerimento do Termo de Recebimento Definitivo, o interessado deverá protocolar:

- I. Termo de recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública;
- II. Laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme os respectivos projetos;
- III. “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;
- IV. Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pela execução das obras; e
- V. Certidão Negativa dos tributos municipais.

**Parágrafo único.** 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.

#### **SEÇÃO IV** **DOS PRAZOS**

**Art. 84.** Caberá à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos, ou outro órgão competente, a análise e aprovação dos projetos de parcelamento do solo, atendendo ao prazo de 180 (cento e oitenta dias) dias.

**§1º.** Caso seja necessária qualquer diligência justificada, será notificado o interessado, para que apresente a documentação complementar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

**§2º.** Na hipótese prevista no § 1º deste artigo, o prazo anterior de 180 (cento e oitenta) dias será interrompido, voltando a ser contado a partir da data do cumprimento da exigência.

**Art. 85.** Caberá à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos, ou outro órgão competente, a aceitação das obras de infraestrutura do empreendimento, em até 90 (noventa) dias.

**§1º.** Caso seja necessária qualquer diligência justificada, será notificado o interessado, para que apresente a documentação complementar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

**§2º.** Na hipótese prevista no § 1º deste artigo, o prazo anterior de 90 (noventa) dias será interrompido, voltando a ser contado a partir da data do cumprimento da exigência.

#### **SEÇÃO V** **DAS TAXAS PARA OS PARCELAMENTOS DO SOLO**

**Art. 86.** Os procedimentos administrativos de licenciamento para parcelamentos de solo e outros serviços dispostos nesta lei implicam na aplicação de taxas, conforme Anexo VII – Quadro de Taxas.

**Parágrafo único.** Os valores das taxas poderão ser alterados pelo Poder Executivo Municipal mediante Decreto, com vistas a cobrir os custos da atuação estatal.

## **TÍTULO V** **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 87.** Os procedimentos de fiscalização e aplicação de multas referentes às infrações quanto aos parâmetros de ocupação e parcelamento do solo seguirão o estabelecido na Lei Complementar nº 414/2018 de Cabreúva e alterações posteriores.

**Art. 88.** Os processos de licenciamento de obras, edificações e atividades, protocolados até a data de publicação desta lei e sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado a qualquer tempo, optando pela análise integral de acordo com suas disposições.

**Parágrafo único.** As certidões de diretrizes urbanísticas (CDU) emitidas antes da vigência desta lei têm prazo de validade de 01 (um) ano, contado a partir da promulgação desta Lei, devendo o empreendedor providenciar a aprovação prévia ou definitiva nesse prazo, sob pena de caducidade da referida certidão.

**Art. 89.** Ficam revogadas expressamente todas as disposições em contrário, em especial:

- I - Lei Complementar nº 408/2018; e
- II - Capítulos I e II do Título II da Lei Ordinária nº1.660/2004.

**Art. 90.** Esta lei entra em vigor 30 (trinta) dias após a data da sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABREÚVA, em XX de XXXX de 2023.



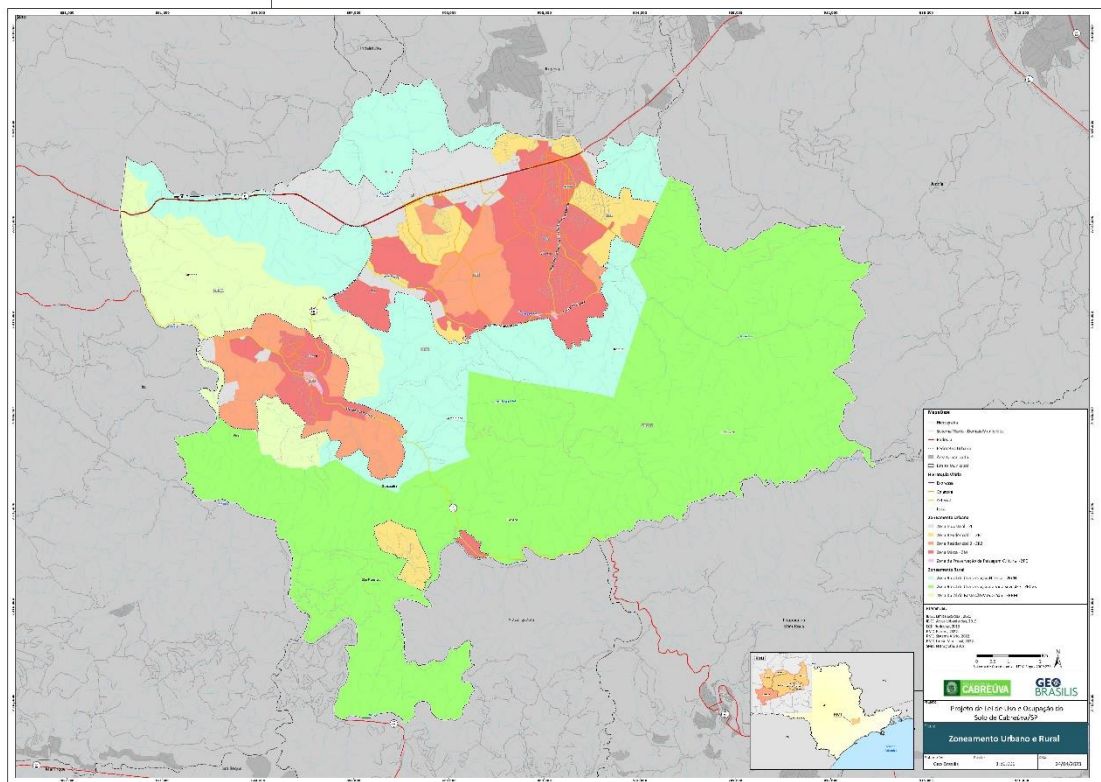
**Prefeitura de Cabreúva**  
**Gabinete**  
**Setor Expediente**

Rua Floriano Peixoto, 158 - Centro  
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000  
Tel.: 11 - 4528-8300  
[juridico@cabreúva.sp.gov.br](mailto:juridico@cabreúva.sp.gov.br)  
[www.cabreuva.sp.gov.br](http://www.cabreuva.sp.gov.br)

ANTONIO CARLOS MANGINI  
Prefeito Municipal de Cabreúva



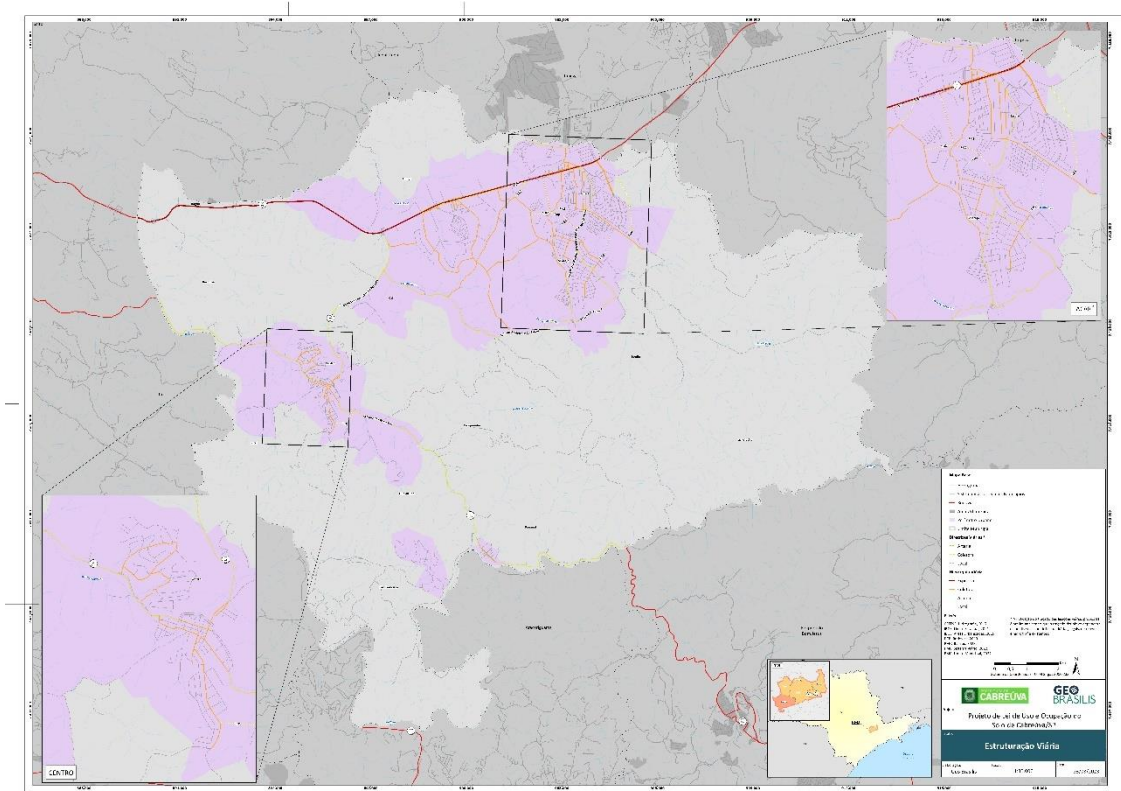
**ANEXO I**  
**MAPA ZONEAMENTO URBANO E RURAL**



**ANEXO II**  
**DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DOS LIMITES DO ZONEAMENTO**

(aguardando aprovação final do zoneamento)

**ANEXO III**  
**MAPA ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA**



**ANEXO IV**  
**DESCRIÇÃO DA HIERARQUIA VIÁRIA**

<b>Vias Expressas</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Rod. Dom Gabriel Paulino Bueno Couto / Rod. Marechal Rondon (SP-300)</li></ul>
<b>Vias Arteriais</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Estrada dos Romeiros (SP-312), compreendida no trecho que vem de Itu até o cruzamento com a Rua 24 de Março, e no trecho a partir do cruzamento com a Av. Marciano Xavier de Oliveira até o limite municipal em direção à Pirapora de Bom Jesus;</li><li>• Estrada Vereador José de Moraes (SPA-085/300), a partir da SP-300 até a Estrada do Barreiro;</li><li>• Estrada Prefeito João Zachi;</li><li>• Rua Domingos Malvezi;</li><li>• Rua Fidélis José de Oliveira;</li><li>• Estrada do Cururu;</li><li>• Av. Vereador José Donato;</li><li>• Rua Ricardo Zanchi;</li><li>• Rua Paschoal Santi;</li><li>• Via de acesso da SP-300 em direção à Via das Acácias;</li><li>• Via de acesso da Via das Acácias em direção à SP-300;</li><li>• Via das Paineiras;</li><li>• Rua Santa Catarina;</li><li>• Via Marginal;</li><li>• Av. Adolpho João Traldi.</li></ul>
<b>Vias Coletoras</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Rua do Carvalho;</li><li>• Rua dos Coqueiros, no trecho a partir da Rua do Carvalho até a Rua Imbúia;</li><li>• Rua Imbúia;</li><li>• Rua Jequitibá;</li><li>• Rua da Paineira (bairro Vale Verde);</li><li>• Rua Primavera;</li><li>• Rua Cônego Motta;</li><li>• Rua Ottoni Rodrigues da Silveira, a partir da Estrada dos Romeiros até o cruzamento com a Rua 24 de Março;</li><li>• Rua 24 de Março, a partir do cruzamento com a Rua Ottoni Rodrigues da Silveira até a Rua Floriano Peixoto;</li><li>• Rua Floriano Peixoto;</li><li>• Rua Sorocaba; a partir da Rua Marechal Deodoro da Fonseca até o cruzamento com a Rua Benevuto Facioli;</li><li>• Rua Durval Amirati;</li></ul>

- Praça Comendador Martins (via de entorno da Paróquia Nossa Senhora da Piedade), a partir da Rua Sorocaba até a Av. Marciano Xavier de Oliveira;
- Av. Marciano Xavier de Oliveira;
- Via que conecta a Rua dos Indaiás à Estrada Vereador José de Moraes;
- Via das Palmas;
- Via Desembargador Luiz Carlos de Araújo;
- Via dos Jasmins;
- Via Francisco Botti;
- Rua Portugal;
- Rua Paulo Emanoelli;
- Rua Vereador Hermelindo Zacche, a partir da Via das Paineiras até a Rua Paulo Emanoelli;
- Estrada do Quito Gordo;
- Via dos Ipês;
- Estrada do Bonfim;
- Av. Espanha;
- Via que conecta a Via Francisco Botti à Estrada do Bomfim;
- Estrada do Kajita;
- Rua Rio Grande do Sul;
- Rua Madagascar;
- Rua Canadá, a partir da Rua Madagascar até a Av. Adélia Barbosa Oliveira;
- Rua Namíbia;
- Av. Adélia Barbosa Oliveira;
- Rua Iraque, a partir da Av. Vereador José Donato até a Rua Líbano;
- Rua Líbano, a partir da Rua Iraque até a Rua Antônio Castaldi Filho;
- Rua Antônio Castaldi Filho, a partir da Av. Vereador José Donato até a Rua Tunísia;
- Rua Minas Gerais, a partir da Av. São Paulo até a Rua Vereador João Pedro da Silva;
- Rua Maranhão;
- Rua Fernando Nunes;
- Av. Cláudio Giannini, a partir da Av. Vereador José Donato até a via de acesso para o Centro de Meditação Kadampa;
- Av. Joaquim Monteiro;
- Rua Domingos Archija;
- Rua Georgios Kordoutis;
- Rua Vitória;
- Av. São Paulo;
- Av. Humberto Peratello.

**ANEXO V**  
**QUADRO DE PARÂMETROS DE USOS DO SOLO**

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	-	✓	✓	✓	

(\*) O Loteamento denominado Chácaras do Pinhal e Chácaras Novo Pinhal é considerado como exclusivamente residenciais os imóveis inseridos no perímetro que consta da Sentença exarada do Processo nº 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
A	Uso permitido apenas em Eixo Arterial
C	Uso permitido apenas em Eixo Coletor
L	Uso permitido apenas em Via Local



**ANEXO VI**  
**QUADRO DE PARÂMETROS OCUPAÇÃO DO SOLO**

Zona	Testada/Lote mínimo	CA Básico	CA Máximo		CA Mínimo			Taxa de Ocup.	Taxa de Permeabilidade			Recuo frontal (***)
			Eixo Arterial	Eixo Coletor	Eixo Arterial	Eixo Coletor	<2.000 m <sup>2</sup>		≥2.000m <sup>2</sup>			
									ZRM ZCVS (*)	ZCH (*)(**)		
ZPC	8,00m/250,00m <sup>2</sup> subolte 8,00m/200,00m <sup>2</sup>	1,2	-	-	-	-	70%	6%	20%	50%	5,00m	
ZR1	20,00m/1.000,00m <sup>2</sup> subolte 17,00m/850,00m <sup>2</sup>	1	-	-	-	-	50%	10%	20%	50%	5,00m	
ZR2	10,00m/500,00m <sup>2</sup> subolte 10,00m/450,00m <sup>2</sup>	1,0	-	-	-	-	60%	10%	20%	50%	5,00m	
ZM	8,00m/200,00m <sup>2</sup> subolte 5,00m/125,00m <sup>2</sup>	1,4	2,5	2	0,1	0,15	70%	6%	20%	50%	5,00m (****)	
ZI	20,00m/1.000,00m <sup>2</sup> subolte 17,00/850,00m <sup>2</sup>	1,2	-	-	-	-	60%	10%	20%	50%	6,00m	
ZRRM	(1)/20.000,00m <sup>2</sup>	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)/20.000,00m <sup>2</sup>								50% (**)		15,00m	
ZRCVS (*)	(1)/20.000,00m <sup>2</sup> Serra do Japi: (1)/200.000,00m <sup>2</sup>								20%		15,00m	

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

(\*\*) Para lotes maiores de 2.000,00m<sup>2</sup> (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 **2,00m (dois metros)** e do pavimento superior poderá permanecer alinhado à testada.

LEGENDA	
(1)	Variável
-	Não se aplica

**ANEXO VII**  
**QUADRO DE TAXAS**

Item	Especificação dos serviços	Valor da Taxa (R\$)	Obs.:
1	Vistoria, pareceres técnicos e certidões diversas	R\$ 73,40	unidade
2	Certidão de uso e ocupação do solo e/ou com manifesto ambiental	R\$ 73,40	unidade
3	Certidão de diretrizes para loteamento /desmembramento	R\$ 305,80	unidade
4	Análise de projetos de loteamento (todos os projetos)	R\$ 1.174,26	global
5	Análise de projetos de desmembramento (todos os projetos)	R\$ 587,12	global
6	Análise de projetos de fracionamento/desdobro/anexação ou unificação	R\$ 293,57	global
7	Aprovação de loteamento para área até 100.000 m <sup>2</sup>	R\$ 0,61	(por m <sup>2</sup> )
7.1	somar + R\$ 0,26/m <sup>2</sup> para áreas acima de 100.000 m <sup>2</sup> até 500.000 m <sup>2</sup>	+ R\$ 0,32	(por m <sup>2</sup> )
7.2	somar + R\$ 0,15/m <sup>2</sup> para áreas acima de 500.000 m <sup>2</sup>	+ R\$ 0,19	(por m <sup>2</sup> )
8	Aprovação de desmembramento para área até 20.000 m <sup>2</sup>	R\$ 0,50	(por m <sup>2</sup> )
8.1	somar + R\$ 0,12/m <sup>2</sup> para área acima de 20.000 m <sup>2</sup> até 100.000 m <sup>2</sup>	+ R\$ 0,15	(por m <sup>2</sup> )
8.2	somar + R\$ 0,06/m <sup>2</sup> para área acima de 100.000 m <sup>2</sup>	+ R\$ 0,07	(por m <sup>2</sup> )
9	Aprovação de fracionamento/desdobro/anexação ou unificação para área até 5.000 m <sup>2</sup>	R\$ 0,43	(por m <sup>2</sup> )
9.1	somar + R\$ 0,25/m <sup>2</sup> para área acima de 5.000 m <sup>2</sup> à 50.000 m <sup>2</sup>	+ R\$ 0,31	(por m <sup>2</sup> )
9.2	somar + R\$ 0,05/m <sup>2</sup> para área acima de 50.000 m <sup>2</sup>	+ R\$ 0,06	(por m <sup>2</sup> )