

Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

LEI COMPLEMENTAR Nº 302, de 09 de outubro de 2006.

Institui o novo Plano Diretor do Município de Campo Limpo Paulista, nos termos do Artigo 182 da Constituição Federal; do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

ARMANDO HASHIMOTO, Prefeito Municipal de Campo Limpo Paulista, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, e de acordo com o aprovado pela Câmara Municipal, em Sessão Extraordinária realizada em 06 de outubro de 2006, SANCIONA e PROMULGA a presente Lei Complementar:

Art. 1º. Em atendimento às disposições do Artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, fica aprovado, nos termos desta Lei, o Plano Diretor do Município de Campo Limpo Paulista.

Art. 2º. O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território, é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA

Capítulo I

DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DA ORDENAÇÃO DA OCUPAÇÃO DO SOLO

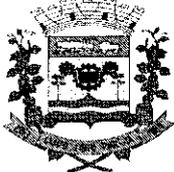
Art. 3º. A política urbana deve se pautar pelos seguintes princípios:

- I. função social da cidade;
- II. função social da propriedade;
- III. equilíbrio de distribuição e acessibilidade aos serviços públicos;
- IV. gestão democrática e responsável.

Art. 4º. As funções sociais da propriedade no Município de Campo Limpo Paulista correspondem ao direito à cidade para todos e todas, o que compreende os direitos à serviços públicos e de infra e super estrutura, à moradia, ao saneamento ambiental, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura e ao lazer.

Parágrafo único. A Área de Proteção Permanente do Rio Jundiáí tem como função social a preservação ambiental do solo, de fauna e flora e produção de água para consumo público.

Ass.



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Art. 5º. A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade, for utilizada para:

- I. habitação;
- II. atividades econômicas geradoras de emprego e renda;
- III. proteção do meio ambiente;

Art. 6º. São objetivos gerais da política urbana:

- I. promover o desenvolvimento econômico local, de forma a estabelecer equilíbrio social e ambiental;
- II. garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso a terra e aos serviços públicos de qualidade;
- III. garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;
- IV. prevenir distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
- V. adequar o adensamento à capacidade de suporte do meio físico, potencializando a utilização das áreas bem providas de infra-estrutura e evitando a sobrecarga nas redes instaladas;
- VI. promover o equilíbrio entre a proteção e ocupação das áreas de mananciais, assegurando sua função de produtora de água para consumo público;
- VII. regular e conter a ocupação de margens de rios, ribeirões e córregos protegendo as faixas de mata ciliar garantindo revitalização dos cursos d'água e evitando a sobrecarga de sistemas de drenagem;
- VIII. elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da proteção dos ambientes natural e construído;
- IX. elevar a qualidade de vida da população, assegurando saneamento ambiental, infra-estrutura, serviços públicos, equipamentos sociais e espaços verdes e de lazer qualificados;
- X. garantir a acessibilidade universal, entendida como o acesso de todos e todas a qualquer ponto do território, por intermédio da rede viária e do sistema de transporte público;
- XI. estimular parcerias entre os setores público e privado em projetos de urbanização e de ampliação e transformação dos espaços públicos da Cidade, mediante o uso de instrumentos para o desenvolvimento urbano atendendo às funções sociais da cidade;
- XII. consolidar e qualificar os centros principal e secundários, caracterizando e promovendo a identidade histórica, cultural e de organização de comunidades e representação social no território;
- XIII. aumentar a eficiência econômica da Cidade, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público;
- XIV. fortalecer a gestão ambiental local, visando o efetivo monitoramento e controle ambiental;
- XV. incluir políticas afirmativas nas diretrizes dos planos setoriais, visando a conscientização e ampliação da legibilidade pelos cidadãos dos serviços e direitos de acesso;

2000



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

XVI. criar mecanismos de planejamento e gestão participativa nos processos de tomada de decisão;

XVII. associar o planejamento local ao regional, por intermédio da cooperação e articulação com os demais municípios vizinhos, contribuindo para a gestão integrada.

TÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA

Capítulo I

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

Art. 7º. A política de promoção do desenvolvimento econômico no Município deve estar articulada ao desenvolvimento social e à proteção do meio ambiente, visando à redução das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 8º. Para a consecução da política devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I. atrair novos setores produtivos para o Município, em consonância com a política de desenvolvimento regional;

II. fortalecer as atividades comerciais, de qualquer porte e segmento, e os serviços de apoio à produção em geral;

III. qualificar os espaços públicos, os serviços municipais e a paisagem urbana e de áreas de reserva naturais do município;

IV. aproveitar o potencial de zonas e regiões para a localização de atividades econômicas;

V. desenvolver relações regionais, nacionais e internacionais com associações e instituições multilaterais, bem como com organismos governamentais, no intuito de estabelecer parcerias e convênios de interesse da cidade, viabilizando financiamentos e programas de assistência técnica;

VI. incentivar a articulação da economia local à regional, à nacional e à internacional.

Capítulo II

DA HABITAÇÃO

Art. 9º. A Política Municipal de Habitação tem como objetivos:

I. garantir o acesso à terra urbanizada e à moradia, melhorando as condições de habitabilidade da população;

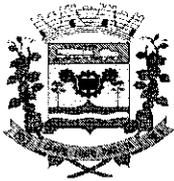
II. normatizar e divulgar os critérios para ocupação de áreas para Habitação para a população, para garantir respeito às condições de infra e superestrutura urbanas e condições de habitabilidade;

III. garantir o equilíbrio e conciliação social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, adequando a ocupação do território com as atividades econômicas e de gestão ambiental.

Art. 10. Para a consecução da política deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

I. requalificação urbanística e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares;

luc



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

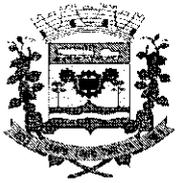
- II. dar apoio e suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar moradias em áreas de assentamento precário identificadas no Plano Diretor;
- III. regulamentar a produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais voltadas para o mercado popular;
- IV. regularizar o acesso à terra, por meio do emprego de instrumentos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;
- V. impedir novas ocupações irregulares nas margens e faixas de proteção de rios, córregos e ribeirões em todo o território municipal;
- VI. impedir novas ocupações irregulares em áreas de alta declividade de serras e morros em todo o território municipal;
- VII. implementar programas de reabilitação física e ambiental nas áreas de risco;
- VIII. garantir alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental e intervenções urbanísticas;
- IX. recuperar as condições, a paisagem e equilíbrio ambiental das áreas legalmente protegidas, não passíveis de parcelamento e urbanização e de regularização fundiária, tais como as de mata ciliar e áreas verdes e parques;
- X. fortalecer os mecanismos e instâncias de participação com representantes do poder público, dos moradores e do setor produtivo na formulação e deliberação das políticas, na definição das prioridades e na implementação dos programas.

Art. 11. Com base nos objetivos e diretrizes enunciados nesta Lei, o Poder Executivo Municipal elaborará e implementará o **Plano Municipal de Habitação - PMH**, contendo no mínimo dois Programas: Programa de Regularização de Loteamentos, Programa de Relocação Habitacional de Áreas de Risco e de Proteção Ambiental e Programa Integrado de Recuperação e Revitalização de Áreas Verdes e de Proteção Ambiental.

Art. 12. Os programas conterão:

- I. diagnóstico das condições de irregularidades legais, documentais e físico-espaciais de cada uma das áreas irregulares;
- II. diretrizes e ações estratégicas a curto, médio e longo prazo para regularização das propriedades nas áreas irregulares;
- III. articulação com planos e programas de serviços públicos setoriais do município;
- IV. formulação da legislação normatizadora de edificações habitacionais do Município, compatibilizando os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo das Zonas Especiais de Interesse Social com as normas construtivas de Habitação de Interesse Social.
- V. definição de áreas para relocação de população ocupante de áreas de risco ou de preservação ambiental em ocupações clandestinas e/ou invasões de áreas públicas, a serem declaradas como ZEIS 3 e passíveis de Direito de Preempção e/ou IPTU Progressivo.

Parágrafo único. O Programa Integrado de Recuperação e Revitalização de Áreas Verdes e Proteção Ambiental será implementado em conjunto pela Secretaria de Obras e Planejamento e Diretoria de Esportes e Lazer, para implantação de **Centro Desportivo de Bairro**, cada um dotado de equipamentos desportivos de pequeno porte e plantio de vegetação de recomposição da paisagem e ambiente natural, integrando o programa "Floração" já existente com a implantação de Centros Desportivos de Bairros.



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Art. 13. Para os fins desta Lei, de forma a resguardar a finalidade social dos empreendimentos, considera-se Habitação de Interesse Social - HIS aquela destinada à população com renda familiar mensal limitada a 3 (três) salários mínimos, produzida diretamente pelo poder público municipal ou com sua expressa anuência com, no máximo, 1 (um) banheiro por unidade habitacional e 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional;

Parágrafo único. Os elementos que caracterizam HIS poderão ser revistos pela Lei Municipal que instituir o Plano Municipal de Habitação - PMH.

Capítulo III

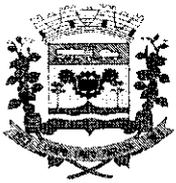
DO SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO

Art. 14. A política de saneamento ambiental integrado tem como objetivo manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento do esgoto sanitário, da drenagem das águas pluviais, do manejo dos resíduos sólidos e do reuso das águas, promovendo o equilíbrio ambiental no uso e da ocupação do solo.

Art. 15. A política de saneamento ambiental integrado deverá respeitar as seguintes diretrizes:

- I. garantir serviços de saneamento ambiental a todo o território municipal;
- II. ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação e/ou ativação das redes coletoras de esgoto e de água, voltadas para sistemas de tratamento de esgoto em unidades compactas e respeitando as bacias hidrográficas determinantes das condições topográficas para recebimento das redes;
- III. investir prioritariamente no serviço de esgotamento sanitário que impeça qualquer contato direto no meio onde se permaneça ou se transita;
- IV. assegurar sistema de drenagem pluvial, por meio de sistemas físicos naturais e construídos, o escoamento das águas pluviais em toda a área ocupada do Município, de modo a propiciar a recarga dos aquíferos, a segurança e o conforto aos seus habitantes;
- V. complementar, rever e redimensionar, ampliar as existentes e executar a rede coletora de águas pluviais e do sistema de drenagem nas áreas urbanizadas do território, de modo a minimizar a ocorrência de alagamentos;
- VI. assegurar à população do Município oferta domiciliar de água para consumo residencial e outros usos, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e de qualidade compatível com os padrões de potabilidade;
- VII. promover a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;
- VIII. promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental;
- IX. garantir a preservação da Área de Proteção Permanente do Rio Jundiá e das unidades de conservação, especificamente da APA do Rio Jundiá-Mirim;
- X. promover a recuperação ambiental, revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;
- XI. promover o manejo da vegetação urbana de forma a garantir a proteção das áreas de interesse ambiental e a diversidade biológica natural;
- XII. implementar programas de reabilitação das áreas de risco;

200,



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

XIII. considerar a paisagem urbana e os elementos naturais como referências para a estruturação do território;

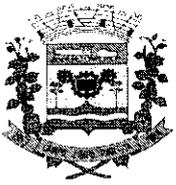
XIV. estabelecer o Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer, com cadastro das áreas e ações de manutenção e preservação com plantio de espécies vegetais e equipamentos de lazer.

Art. 16. Para se alcançar o objetivo de promoção do Saneamento Ambiental Integrado, deve ser elaborado **Plano Integrado de Drenagem e Unidades Compactas de Esgotos - PIDUCE**, como instrumento da gestão, obtenção de recursos e ações operativas.

Art. 17. O PIDUCE, como PLANO INTEGRADO, deverá ser elaborado e gerido pela Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos.

Art. 18. O PIDUCE deverá tratar e contemplar:

- I. revisão, redimensionamento e ampliação da rede de águas pluviais através de Projeto Básico de Macro Drenagem da Área Urbana de Campo Limpo Paulista;
- II. revisão, redimensionamento e ampliação da rede e implantação de unidades compactas de tratamento de esgotos conforme as bacias hidrográficas do território municipal afluentes do Rio Jundiá;
- III. orçamento e cronograma físico-financeiro de obras para implantação do PIDUCE;
- IV. definição das fontes de recursos financeiros nas instâncias municipal, estadual e federal;
- V. definir ação integrada com o PLANO HABITACIONAL, especificamente com o Programa de Regularização de Áreas de Risco e Preservação;
- VI. caracterização e quantificação dos recursos humanos, materiais, tecnológicos, institucionais e administrativos necessários à execução das ações propostas;
- VII. regulação dos instrumentos de planejamento e controle ambiental;
- VIII. programa de investimento em obras e outras medidas relativas à utilização, recuperação, conservação e proteção do sistema de saneamento ambiental;
- IX. implantação e regulamentação do **Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer**, com disposições sobre:
 - a) cadastramento cartográfico das áreas verdes (praças, sistemas de lazer, sistemas de recreio, ilhas centrais de vias públicas e todas as áreas não edificadas destinadas a arborização e lazer) públicas, especialmente municipais;
 - b) ação integrada com a Diretoria Municipal de Esportes e Lazer na definição de projeto padrão de equipamento desportivo em áreas de lazer;
 - c) estabelecimento de programa de arborização urbana com plantio de espécies adequadas em calçadas e ilhas centrais de vias públicas;
 - d) estabelecimento dos critérios de provisão e distribuição das áreas verdes e de lazer, de modo a atingir e garantir a manutenção do índice de área definido no item "b" anterior;
 - e) estabelecimento da hierarquização das áreas verdes destinadas à preservação e ao lazer, especialmente as faixas de preservação de margens de rios, córregos e ribeirões na área urbana;
 - f) estabelecimento das formas de caracterização e manutenção de diversos usos e destinações das áreas verdes e de lazer, atendendo as demandas diversas considerando gênero, idade e condição física e garantindo diversidade.



Capítulo IV

DO SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL E TRANSPORTE

Art. 19. O sistema viário, composto por todas as vias de tráfego urbano, deve estabelecer as condições para a implantação de infra-estrutura, a ordenação de fluxos e acessibilidade e mobilidade plenas no território.

Art. 20. São objetivos do Sistema Viário Estrutural e Transporte:

- I. garantir condições de deslocamentos seguros utilizando meios de transporte públicos e privados;
- II. estabelecer ligações para minorar distâncias e economia de fontes de energia;
- III. considerar as questões de logística empresarial no sistema viário, garantindo a fluidez na acessibilidade de transporte turístico, visando o desenvolvimento econômico;
- IV. articular o Sistema Viário Estrutural e Transporte de escala municipal com os de escala intermunicipal e estadual, especialmente a Rodovia Edgar Máximo Zambotto, para junto ao Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo obtenção da obra de transposição da estrada de ferro e vias marginais de acomodação do tráfego rodoviário com as vias urbanas;
- V. estabelecer critérios de distância e equipamentos de obras civis (pontes, passarelas e túneis) para transposição das barreiras definidas pela rede hídrica no território municipal, para a fluidez de trânsito por automóveis, bicicletas e pedestres.

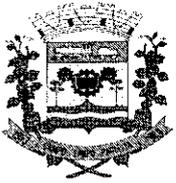
Art. 21. Com base nos objetivos enunciados no artigo anterior, e de acordo com o disposto no § 2º do artigo 41 do Estatuto da Cidade, o Plano de Sistema Viário Estrutural (MAPA 02) e de Transporte, será implementado pela Secretaria de Obras e Planejamento e Diretoria de Trânsito e Transporte emitindo diretrizes para as áreas a serem parceladas e para melhoria das vias existentes, considerando:

- I) padrões de hierarquia das vias, conforme suas larguras definindo categorias de uso associadas a capacidade de tráfego e aos meios de transporte, conforme MAPA 02 e MAPA 02A;
- II) melhorias e ampliações de vias existentes, adequando a uma rede hierarquizada tendo como parâmetro e critérios a definição de rede de transporte com identificação de vias e respectivos usos para transporte;
- III) definir e qualificar corredores de transporte coletivo;
- IV) qualificar o sistema de atendimento às pessoas deficientes e com necessidades especiais;
- V) ordenar o tráfego de veículos de turismo e de passagem que utilizam as vias locais e de escala intermunicipal e estadual;
- VI) implantar sistemas de rotas e tarifas da frota de transporte coletivo;

§ 1º. Os padrões para novas vias a serem implantadas e respectiva hierarquia de sistema viário conforme a largura da caixa carroçável e de calçadas são os definidos no MAPA 02-A anexo.

§ 2º. As vias a serem abertas e implantadas após a aprovação do Plano Diretor, deverão atender aos padrões definidos no parágrafo anterior.

- 0 0 0 0



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

§ 3º. As vias existentes serão adequadas aos padrões definidos no parágrafo 1º, podendo ser aplicados os instrumentos de outorga onerosa, transferência do direito de construir e direito de preempção para ampliação das larguras das vias estruturais, garantindo melhorias de mobilidade e acessibilidade urbanas.

§ 4º. As novas construções ou reformas nos lotes com frentes e acessos pelas vias estruturais N1 ou N2 deverão ser adequados ao CA – Coeficiente de Aproveitamento, TO – Taxa de Ocupação e Recuos determinados pelas diretrizes do Zoneamento deste Plano Diretor e pela LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo em sua pormenorização.

Capítulo V

DO PATRIMÔNIO AMBIENTAL

Art. 22. A Política Municipal de Patrimônio Ambiental visa valorizar a preservação de ambientes naturais de qualidade paisagística e de manutenção do equilíbrio ecológico, além da garantia de renovação de recursos naturais.

Art. 23. São objetivos da Política Municipal de Patrimônio Ambiental:

- I. ampliar o reconhecimento de valor dos diversos ambientes naturais;
- II. garantir que o patrimônio ambiental seja compatibilizado com a ocupação urbana;
- III. estabelecer um Conselho Municipal de Patrimônio Ambiental – CONPAM, para gestão do patrimônio ambiental de unidades de conservação e locais de paisagem natural de preservação necessária ao equilíbrio e sustentabilidade de uso e ocupação.

Art. 24. Para se alcançar os objetivos de promoção da Política Municipal de Patrimônio Ambiental, o Conselho Municipal de Patrimônio Ambiental (CONPAM) deverá ser instituído por lei complementar, contendo:

- I. definição da composição e atribuições do CONPAM e da criação de um corpo técnico permanente para os mesmos;
- II. as estratégias para inclusão dos elementos componentes do ambiental nas políticas públicas municipais;
- III. as estratégias de integração com os diversos setores da administração municipal para preservação do patrimônio, especialmente programas municipais para educação para preservação e valorização do patrimônio ambiental.

Art. 25. Caberá ao Conselho de Patrimônio Ambiental elaborar um Plano de Preservação e Qualificação específicos, contendo:

- I) inventário dos ambientes naturais em suas diversas formações;
- II) a definição dos limites territoriais dos ambientes naturais de interesse e função pública e social para fins de preservação

§ 1º. O Plano elaborado pelo Conselho de Patrimônio Ambiental deverá deverão definir os instrumentos aplicáveis, em cada caso, conforme os instrumentos de gestão de uso e ocupação do solo, definindo normas de manejo específicas, considerando:

- I) os mecanismos e os instrumentos para a preservação do patrimônio;
- II) as compensações, incentivos e estímulos à preservação;
- III) os mecanismos de captação de recursos para a política de preservação e conservação.

[Handwritten signature]



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

§ 2º. O Conselho Municipal de Patrimônio Ambiental, assim como o respectivo Plano de Preservação e Qualificação, de Campo Limpo Paulista, serão instituídos por lei específica no prazo máximo de 1 (hum) ano após aprovação deste Plano Diretor.

Capítulo VI

DOS IMÓVEIS PÚBLICOS

Art. 26. A gestão e uso dos imóveis públicos se dará mediante as seguintes diretrizes:

- I. garantia de destinação a todos os imóveis públicos, de forma a otimizar, ao máximo, suas potencialidades;
- II. implantação de um sistema de banco de dados de áreas públicas, garantindo informações atualizadas acerca da origem, do uso e da regularidade perante o registro público de identificação e delimitação de imóveis, bem como separatas para imóveis aptos a:
 - a) viabilizar programas habitacionais de interesse social;
 - b) implantar equipamentos públicos e comunitários;
 - c) implantar infra-estrutura e serviços urbanos;
- III. estabelecimento de efetivo controle sobre os bens imóveis públicos, quando necessário, com o apoio da comunidade do entorno de cada área;
- IV. estabelecimento de critérios para a utilização de imóveis públicos por terceiros, com fiscalização permanente da adequação do uso aos termos da cessão.

Art. 27. Para viabilizar os objetivos formulados no artigo anterior, poderá o Poder Executivo, dentre outras medidas:

- I. alienar, respeitadas as cautelas legais, de forma onerosa todos os imóveis considerados inaproveitáveis para uso público, em especial aqueles com:
 - a) dimensões reduzidas;
 - b) topografia inadequada, com declividades acentuadas;
 - c) condições de solo inadequadas à edificação;
 - d) formato inadequado.
- II. inserir informações pertinentes acerca dos imóveis públicos no Cadastro Imobiliário Municipal;
- III. viabilizar formas de aquisição de imóveis, a fim de atender a utilidade e a necessidade pública e o interesse social, e que não compreendam a desapropriação.

TÍTULO III

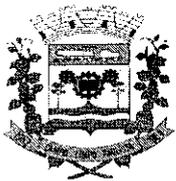
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Capítulo I

DA ORDENAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO TERRITORIAL

Art. 28. A ordenação territorial, conforme a política urbana em suas diretrizes expressas no art. 8º, tem como objetivos:

- I. organizar o desenvolvimento da cidade, através da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, de modo a evitar e corrigir as distorções



- do crescimento urbano com efeitos negativos sobre o meio ambiente e qualidade das áreas urbanizadas;
- II. regulamentação de condições e restrições de uso e ocupação do solo integradas ao desenvolvimento urbano e Área de Proteção Permanente do Rio Jundiáí;
 - III. ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:
 - a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b) a proximidade ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) usos ou aproveitamentos excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
 - d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
 - e) uso inadequado dos espaços públicos e de áreas de preservação ambiental.

Capítulo II

DO MACROZONEAMENTO

Art. 29. O Macrozoneamento delimita as áreas conforme os condicionantes topológicos, hidrológicos, de cobertura vegetal, de atividades produtivas de exploração do solo, da urbanização e seus vetores de expansão, referentes a ambientes natural e construído.

Art. 30. O território do Município fica dividido em 6 (seis) Macrozonas, delimitadas no Mapa 1 - MACROZONEAMENTO, integrante desta Lei:

- I. Macrozona de Proteção Ambiental (MZPAM) - corresponde às áreas de proteção do ambiente natural, com vegetação densa de mata natural e declividades médias acima de 20% e áreas correspondentes a vegetação de mata ciliar e de preservação e renovação de rios, córregos e lagos do sistema hídrico estrutural, sob ameaça de parcelamento com densidades inadequadas.
- II. Macrozona Ambiental de Preservação Permanente (MZAPP) - corresponde a região de margens do Rio Jundiáí, delimitada pelas vias já implantadas estabelecendo parque linear de preservação, recuperação e renovação natural.
- III. Macrozona Mista de Densidade Média-Alta (MZD-1) - corresponde à área urbanizada ao longo das margens e vale do Rio Jundiáí, desde o limite do município de Campo Limpo Paulista com o município de Várzea Paulista a oeste por faixa aproximada de 2 km tendo limites em vias municipais do sistema viário estrutural.
- IV. Macrozona Mista de Densidade Média-Baixa (MZD-2) - corresponde às áreas limítrofes da Macrozona Mista de Densidade Média-Alta, delimitadas por esta em faixa aproximada de 2 km no sentido norte-sul, tendo limites em vias municipais do sistema viário estrutural.
- V. Macrozona Mista de Densidade Baixa (MZD-3) - corresponde às áreas limítrofes da Macrozona Mista de Densidade Média-Baixa até as divisas do município de Campo Limpo Paulista em faixa envoltória aproximada de 2 km do sul a oeste.
- VI. Área de Intervenção Urbana (AIU) - corresponde à área ocupada ao sul do município, entre a linha da estrada de ferro da RFFSA/CPTM e os limites do loteamento denominado Parque Santana, tendo ao norte a Rua Cecílio Rodrigues e englobando os loteamentos denominados Vila Marieta, Vila Firenze, Outeiro das Paineiras e Parque Santana.

2000



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Art. 31. A Macrozona de Proteção Ambiental tem como objetivos:

- I. estabelecer restrições ao uso e ocupação do solo para manutenção e preservação do equilíbrio ambiental regional;
- II. garantir a renovação dos recursos naturais;
- III. estabelecer restrições ao uso e ocupação do solo para manutenção de áreas de encostas e declividades elevadas e preservação da estabilidade do solo e da cobertura vegetal existentes.

Art. 32. A delimitação da Macrozona de Preservação Permanente tem como objetivos:

- I. impedir a ocupação, parcelamento e adensamento urbano;
- II. garantir a renovação de aquífero;
- III. preservar área de vegetação densa e natural para renovação de recursos naturais tanto vegetais quanto animais, além da água.

Art. 33. A delimitação da Macrozona Mista de Densidade Média-Alta tem como objetivos:

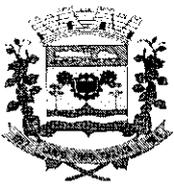
- I. controlar e direcionar o adensamento urbano;
- II. garantir a utilização dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;
- III. ordenar a ocupação do território compatibilizando a diversidade de usos urbanos regulados pelo equilíbrio no interesse público.
- IV. estabelecer restrições à ocupação e parcelamento do solo limitadas a densidades brutas de 35 (trinta e cinco) domicílios por hectare.

Art. 34. A delimitação da Macrozona Mista de Densidade Média-Baixa tem como objetivo:

- I. estabelecer diretrizes para implantação de sistema viário ampliando e interligando as áreas lindeiras à Macrozona Mista de Densidade Média-Alta;
- II. estabelecer prioridade de ocupação de áreas urbanizadas próximas das áreas consolidadas;
- III. restringir parcelamentos do solo de adensamento urbano em áreas de risco por declividades elevadas, sujeitas e enchentes e de preservação ambiental da rede hídrica;
- IV. controlar e direcionar o adensamento urbano;
- V. ordenar a ocupação do território compatibilizando a diversidade de usos urbanos regulados pelo equilíbrio no interesse público.
- VI. estabelecer restrições à ocupação e parcelamento do solo limitadas a densidades brutas de 12 (doze) domicílios por hectare.

Art. 35. A delimitação da Macrozona de Mista de Densidade Baixa tem como objetivo:

- I. estabelecer diretrizes para implantação de sistema viário ampliando e interligando as áreas lindeiras à Macrozona Mista de Densidade Média-Alta;
- II. estabelecer prioridade de ocupação de áreas urbanizadas próximas das áreas consolidadas;
- III. restringir parcelamentos do solo de adensamento urbano em áreas de risco por declividades elevadas, sujeitas e enchentes e de preservação ambiental da rede hídrica;
- IV. controlar e direcionar o adensamento urbano;



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

- V. ordenar a ocupação do território compatibilizando a diversidade de usos urbanos regulados pelo equilíbrio no interesse público.
- VI. estabelecer restrições à ocupação e parcelamento do solo limitadas a densidades brutas de 5 (cinco) domicílios por hectare.

Art. 36. A delimitação de Macrozona Industrial tem como objetivo:

- I. definir os usos e ocupação do solo compatíveis com o potencial já instalado.
- II. incentivar atividades geradoras de emprego e renda no município;
- III. direcionar usos e ocupação compatíveis com as já existentes, sem impacto de incômodo à zona urbana consolidada.
- IV. definir os usos e ocupação do solo compatíveis com o potencial de acesso apoiado na Rodovia Estadual Edgar Máximo Zambotto;
- V. incentivar diversificação de atividades geradoras de emprego e renda no município;
- VI. direcionar usos e ocupação compatíveis com as já existentes na região, de cunho industrial, sem impacto de incômodo à zona urbana consolidada.

Art. 37. A delimitação da AIU – Área de Intervenção Urbana tem como objetivo:

- I. estabelecer critérios para regularização fundiária das ocupações existentes sem licenciamento e infraestrutura básica;
- II. conter ocupação irregular na área na divisa do município de Campo Limpo Paulista com o município de Francisco Morato;
- III. definir e implementar sistemas alternativos de dotação de infra e superestrutura urbanas de baixo impacto para as áreas já ocupadas;
- IV. conter novas ocupações com densidades altas na região inadequadas às declividades acima de 20% ocorrentes;
- V. preservar e dar condições de renovação ao córrego e lago centrais à Área de Intervenção Urbana e nascentes nos limites a leste, limítrofes do loteamento Parque Santana.

Capítulo III

DO ZONEAMENTO

Art. 38. O zoneamento institui as regras gerais de uso e ocupação do solo estabelecendo a subdivisão das Macrozonas em Zonas especificadas.

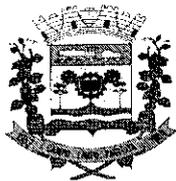
Art. 39. Os perímetros das Zonas inseridas no Macrozoneamento estão delimitadas no Mapa 03 - Zoneamento.

Seção I

DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 40. As Zonas Especiais compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento, e classificam-se em:

- I. Zonas Especiais de Interesse Social - **ZEIS**;
- II. Zonas Especiais de Proteção Ambiental - **ZEPAM**;



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

§1º. Salvo o explicitamente disposto em contrário nesta Lei, as Zonas Especiais deverão obedecer aos parâmetros de uso do solo e os coeficientes de aproveitamento da Zona onde se localizam.

§2º. Os demais parâmetros urbanísticos para as Zonas Especiais serão definidos nas leis municipais que regulamentarão cada uma das classes nomeadas nos incisos de I e II, especialmente a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§3º. As leis referidas no parágrafo anterior deverão estabelecer diretrizes para compatibilização entre diferentes classes de zonas especiais, na hipótese de sobreposição das mesmas.

Art. 41. Leis municipais específicas podem definir outras áreas do território como Zonas Especiais de Interesse Social; Zonas Especiais de Proteção Ambiental; Zonas Especiais de Preservação Ambiental, Zonas Especiais de Interesse Turístico.

Subseção I

Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 42. As Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, são porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção de HIS.

- Art. 43. As ZEIS subdividem-se em quatro categorias, na seguinte conformidade:
- I. ZEIS 1 - áreas públicas ou particulares, sob proteção ambiental por legislação específica - especialmente o Código de Águas ou áreas de risco por desmoronamentos em altas declividades - e inadequadas ao uso urbano por proximidade ou sobrepostas a zonas de uso diferenciado obstaculizando implantação de infra e/ou superestruturas de interesse social, ocupadas por assentamentos de população de baixa renda nas Macrozonas Mistas, devendo o Poder Público promover a remoção da população, oferta de lotes com ou sem moradias construídas para relocação da população removida e recuperação das áreas desocupadas, tanto com plantio de espécies vegetais nativas de recomposição de matas ciliares como implantação de equipamentos públicos, de recreação e lazer, quando a área demonstrar capacidade para absorver tais equipamentos;
 - II. ZEIS 2 - áreas de loteamentos irregulares, ocupadas por moradias de população de baixa renda nas Macrozonas Mistas, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária e física da área, com implantação de equipamentos de infraestrutura e serviços públicos;
 - III. ZEIS 3 - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados nas Macrozonas Mistas, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos, cabendo declaração de Direito de Preempção e/ou IPTU Progressivo sobre tais terrenos.

Parágrafo único. Nas ZEIS 3 será exigido que, no mínimo, 50% do terreno seja reservado para HIS – Habitação de Interesse Social, destinação de áreas para implantação de equipamentos de serviços públicos de atendimento a população - especialmente educação e saúde - na proporção mínima de 5% da área destinada a HIS – Habitação de



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Interesse Social, áreas verdes de lazer na proporção mínima de 10% sobre a área destinada a HIS – Habitação de Interesse Social e admitindo-se empreendimentos do mercado imobiliário e de comércio e serviços de caráter local na fração restante.

Art. 44. As ZEIS 1 e ZEIS 2 estão delimitadas no Mapa 04 – Zonas Especiais anexo.

Parágrafo único. As ZEIS 3 serão definidas através de lei complementar a ser encaminhada no prazo máximo de 6 (seis) meses após a aprovação deste Plano Diretor.

Subseção II

Das Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM

Art. 45. As Zonas Especiais de Proteção Ambiental, ZEPAM, são áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente.

Parágrafo único. As Macrozonas de Proteção Ambiental passam a ser denominadas Zonas Especiais de Proteção Ambiental para efeitos de Zoneamento.

Art. 46. O Município poderá criar mecanismos de incentivo visando a preservação das ZEPAM.

Art. 47. As edificações em lotes lindeiros e defrontantes às ZEPAM poderão ter no máximo dois pavimentos.

Art. 48. A regulamentação de usos e manejo das ZEPAM e definição de outras áreas de ZEPAM, conforme disposto no art. 41, serão determinadas pelo Conselho Municipal de Patrimônio Ambiental - CONPAM, conforme disposto no art. 24, através do Plano de Preservação do Patrimônio Ambiental de Campo Limpo Paulista em lei complementar.

Seção II

DA MACROZONA MISTA DE DENSIDADE MÉDIA-ALTA

Art. 49. A Macrozona Mista de Densidade Média-Alta apresenta a maior concentração populacional e destina-se a concentrar maior diversidade de usos.

Art. 50. A Macrozona Mista de Densidade Média-Alta se subdivide em:

- I. Zona de Centralidade MA (ZC-MA) - corresponde a área urbanizada com sistema viário implantado, redes de infra-estrutura e de equipamentos públicos instalados, caracterizando o centro da cidade, concentrando usos comerciais e de serviços de âmbito municipal, além de ocupação residencial.
- II. Zonas Mistas MA-1 (ZM-MA1) - corresponde a áreas de lotes com frentes e acessos pelo sistema viário estrutural (N1) e vias com uso e ocupação do solo predominantemente comercial e de serviços com índices diferenciados para TO – Taxa de Ocupação e CA – Coeficiente de Aproveitamento e Recuos definidos na LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo para usos não-residenciais, com



parcelamento de densidade bruta resultante máxima de 35 domicílio por hectare (35 dom/há).

- III. Zonas Mistas MA-2 (ZM-MA2) - corresponde a áreas urbanizadas no interior dos polígonos formados pelo sistema viário estrutural (N1), internos aos limites de fundos Zonas Mistas MA-1 com uso e ocupação do solo predominantemente residencial, com parcelamentos de densidade bruta resultante máxima de 25 domicílios por hectare, admitindo-se apenas para parcelamentos destinados a HIS densidade bruta máxima de 35 domicílios por hectare.

Seção III

DA MACROZONA MISTA DE DENSIDADE MÉDIA-BAIXA

Art. 51. A Macrozona Mista de Densidade Média-Baixa apresenta urbanização esparsa e destina-se a uso residencial preferencialmente.

Art. 52. A Macrozona Mista de Densidade Média-Baixa se subdivide em:

- I. Zonas Mistas MB-1 (ZM-MB1) - corresponde a áreas de lotes com frentes e acessos pelo sistema viário estrutural (N1) e vias com uso e ocupação do solo predominantemente comercial e de serviços com índices diferenciados para TO – Taxa de Ocupação e CA – Coeficiente de Aproveitamento e Recuos definidos na LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo para usos não-residenciais.
- II. Zonas Mistas MB-2 (ZM-MB2) - corresponde a áreas urbanizadas no interior dos polígonos formados pelo sistema viário estrutural (N1) com uso e ocupação do solo predominantemente residencial, com parcelamentos de densidade bruta resultante máxima de 12 domicílios por hectare.

Seção IV

DA MACROZONA MISTA DE DENSIDADE BAIXA

Art. 53. A Macrozona Mista de Densidade Baixa apresenta urbanização esparsa e destina-se a uso residencial preferencialmente.

Art. 54. A Macrozona Mista de Densidade Média-Baixa se subdivide em:

- I. Zona de Centralidade B (ZC-B) - corresponde a área urbanizada com sistema viário implantado, redes de infra-estrutura e de equipamentos públicos instalados, caracterizando centros de bairros e concentrando usos comerciais e de serviços de âmbito local, além de ocupação residencial com densidade média-alta.
- II. Zonas Mistas B-1 (ZM-B1) - corresponde a áreas de lotes com frentes e acessos pelo sistema viário estrutural (N1) e vias com uso e ocupação do solo predominantemente comercial e de serviços com índices diferenciados para TO – Taxa de Ocupação e CA – Coeficiente de Aproveitamento e Recuos definidos na LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo para usos não-residenciais.
- III. Zonas Mistas B-2 (ZM-B2) - corresponde a áreas urbanizadas no interior dos polígonos formados pelo sistema viário estrutural (N1) nos limites de fundos dos lotes das Zonas Mistas MA-1 com uso e ocupação do solo predominantemente residencial, com parcelamentos de densidade bruta resultante máxima de 05 domicílios por hectare.



TÍTULO IV

DOS PARÂMETROS PARA O USO, A OCUPAÇÃO E O PARCELAMENTO DO SOLO

Capítulo I

DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

DO USO DO SOLO NAS MACROZONAS DE DENSIDADES MÉDIA-ALTA, MÉDIA-BAIXA E BAIXA

Art. 55. O uso do solo fica classificado em:

- I. residencial;
- II. não-residencial;
- III. misto.

§1º. Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar.

§2º. Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades: industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional.

§3º. Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residencial e não-residencial na mesma edificação.

Art. 56. Todos os usos e atividades poderão se instalar nas Macrozona de Densidade Média-Alta, Macrozona de Densidade Média-Baixa e Macrozona de Densidade Baixa, desde que obedeçam às condições estabelecidas nas Seções I e II deste Capítulo, determinadas em função:

- I. das características da zona em que vier a se instalar;
- II. das características e categorias das atividades compatíveis com níveis de incômodos;
- III. dos objetivos do planejamento.

Parágrafo único. Na Zona Industrial não se admitirá o uso residencial.

Art. 57. Para fins de avaliação do disposto no artigo anterior, os usos e atividades serão analisados em função de sua potencialidade como geradores de:

- I. incômodos;
- II. interferência no tráfego;
- III. impacto à vizinhança gerando incompatibilidade no dimensionamento da infra e superestrutura urbanas locais.

Parágrafo único. Considera-se incômodo as alterações no ambiente natural e construído geradoras de transtorno ou perturbação ao homem ou ao equilíbrio do ambiente



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

natural, assim sendo, as atividades geradoras de incômodos são aquelas que estabelecem desacordo com os condicionantes locais de uso predominante, causando reação adversa e desrespeito às estruturas físicas e vivências sociais.

Subseção I

Dos Usos Geradores de Incômodos

Art. 58. Para fins de localização, os usos e atividades serão classificados, por fator de incômodo, conforme os níveis do art. 60, além dos Estudos e Relatórios de Impacto referidas nos art. 72 ao art. 78.

Art. 59. Os fatores de incomodidade a que se refere o artigo anterior, para as finalidades desta Lei, definem-se na seguinte conformidade:

- I. poluição sonora: geração de ruídos causados pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;
- II. poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;
- III. poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da água na rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;
- IV. geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- V. vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível.

Art. 60. Os usos e as atividades serão enquadrados nos níveis de incômodos, tendo como referência o uso residencial, referidos no Artigo 59 conforme abaixo:

- I. nível 0 - sem incômodos, uso residencial, comercial ou de serviços sem geração de impacto e interferência com o meio ambiente;
- II. nível 1 - usos com geração de baixo impacto no ambiente urbano e sem geração de impacto no meio ambiente;
- III. nível 2 - usos com geração de impacto compatíveis com o uso residencial conforme horários e geração de poluição de qualquer ordem direta ou indireta por alterações, transtornos e perturbações no entorno;
- IV. nível 3 - usos com geração de impacto incompatível com o uso residencial conforme horários e geração de poluição de qualquer ordem direta ou indireta por alterações, transtornos e perturbações no entorno, restringindo sua instalação em zona específica;

§ 1º. Lei ordinária, amparada na legislação estadual e federal pertinentes, poderá instituir novos parâmetros para enquadramento dos fatores de incomodidade.

§ 2º. Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, complementar a esta lei do Plano Diretor, definirá os parâmetros para ocupação de lotes e categorias de uso para os níveis de incômodo definidos neste artigo.

Art. 61. Os usos e as atividades sem incômodos e os incômodos níveis 0 e 1 poderão se instalar em toda as Macrozonas de Densidades Média-Alta, Média-Baixa e Baixa.



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Art. 62. Os usos e atividades Incômodos nível 2 deverão se localizar nas zonas delimitadas ao longo das vias N1 e N2, conforme o Mapa 03 - Sistema Viário Estrutural.

Art. 63. Os usos e atividades incômodas nível 3 somente poderão se localizar na Zona Industrial.

Art. 64. Em edificações multifamiliares, será admitido o uso comercial e de serviços nível 0 e 1, limitado aos dois primeiros pavimentos da edificação.

Art. 65. A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a Lei os exigir.

Subseção II

Dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego

Art. 66. Para os fins desta Lei são considerados Usos Geradores de Interferência no Tráfego as seguintes atividades:

- I. geradoras de carga e descarga;
- II. geradoras de embarque e desembarque;
- III. geradoras de tráfego de pedestres;
- IV. caracterizadas como pólos de aglomeração e concentração geradoras de tráfego.

Art. 67. A análise dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego será feita pela Secretaria de Obras e Planejamento.

Parágrafo único. Os parâmetros para enquadramento como Uso Gerador de Interferência no Tráfego e as exigências da análise técnica serão definidos pela legislação municipal referida no Art. 73.

Art. 68. A análise técnica dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a Lei os exigir.

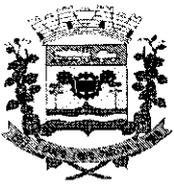
Subseção III

Dos Empreendimentos de Impacto à Vizinhança e dos Empreendimentos de Impacto

Art. 69. Usos Geradores de Impacto à Vizinhança são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura básica, quer se instalem em imóveis públicos ou privados, os quais serão designados "Empreendimentos de Impacto".

Art. 70. São considerados Empreendimentos de Impacto:

- I. as edificações não-residenciais com área construída igual ou superior a 1.000 m² (hum mil metros quadrados), com exceção do previsto no inciso II deste artigo;
- II. os empreendimentos residenciais com mais de 100 (cem) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Parágrafo único. A aprovação dos Empreendimentos de Impacto previstos no inciso I está condicionada a parecer favorável da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento.

Art. 71. São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída:

- I. shopping-centers;
- II. centrais de carga;
- III. centrais de abastecimento;
- IV. estações de tratamento;
- V. terminais de transporte;
- VI. transportadoras;
- VII. garagens de veículos de transporte de passageiros;
- VIII. cemitérios;
- IX. presídios;
- X. postos de serviço com venda de combustível;
- XI. depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- XII. depósitos de inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;
- XIII. supermercados e hipermercados;
- XIV. casas de "show";
- XV. casas de jogos eletrônicos e "bingos";
- XVI. estações de rádio-base.

Subseção IV

Da aprovação e análise dos Empreendimentos de Incômodos e Impacto a Vizinhança

Art. 72. A instalação de Empreendimentos de Impacto e de Incômodos no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo, considerando parecer da Secretaria de Obras e Planejamento.

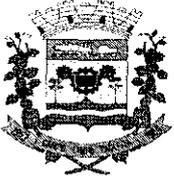
Art. 73. Os empreendimentos que causarem grande impacto urbanístico e ambiental, definidos na Subseção III do Capítulo I do Título IV desta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Relatório Prévio de Análise de Impacto ou Incômodo a Vizinhança - REPAIIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Art. 74. Lei Municipal definirá, além dos dispostos nos itens I a XVI do Art. 71, Subseção III, Capítulo I, do Título IV os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Relatório Prévio de Análise de Impacto ou Incômodo a Vizinhança - REPAIIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 75. O REPAIIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I. adensamento populacional;

- 600 7



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

- II. uso e ocupação do solo;
- III. valorização imobiliária;
- IV. áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V. equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, afastamento e tratamento de esgotos e líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI. equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII. sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII. poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX. vibração;
- X. periculosidade;
- XI. geração de resíduos sólidos;
- XII. riscos ambientais;
- XIII. impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 76. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I. ampliação das redes de infra-estrutura urbana;
- II. área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III. ampliação e adequação do Sistema Viário Estrutural, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;
- IV. proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
- V. manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- VI. cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
- VII. percentual de habitação de interesse social no empreendimento;
- VIII. possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;
- IX. manutenção de áreas verdes.

§1º. As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§2º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§3º. O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 77. A elaboração do REPAIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.



Art. 78. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do REPAIV, que ficarão disponíveis para consulta, na Secretaria de Obras e Planejamento, por qualquer interessado.

Seção II

DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA DE DENSIDADE MÉDIA-ALTA, MACROZONA DE DENSIDADE MÉDIA-BAIXA E MACROZONA DE DENSIDADE BAIXA.

Art. 79. A ocupação do solo nas Macrozonas de Densidades Média-Alta, Média-Baixa e Baixa é regulamentada por parâmetros de usos condicionantes de densidades tanto nos lotes quanto nas regiões ou zonas, coerentes e concernentes ao dimensionamento e hierarquias do sistema viário de apoio.

Art. 80. São parâmetros condicionantes e reguladores da ocupação do solo:

- I. coeficiente de aproveitamento (CA);
- II. taxa de ocupação (TO);
- III. taxa de permeabilidade do solo;
- IV. recuo;
- V. gabarito.

Art. 81. A Macrozona de Densidade Média-Alta, Macrozona de Densidade Média-Baixa e Macrozona de Densidade Baixa são classificadas em Zonas definidoras dos usos caracterizadores pela predominância e reguladores dos incômodos para ocupação, tendo como índices diretivos para estabelecimento de Uso e Ocupação do Solo:

I. Zona de Centralidade

índices	
C.A.mínimo	0,25
C.A.básico	1
C.A.máximo	2,5
T.O.	0,8

- II. Zonas Mistas MA-1 - (Predominantemente Comercial): zona de uso e ocupação por atividades de comércio e serviços tanto privados quanto públicos, com edificações de 1 ou mais pavimentos conforme os parâmetros de uso referidos no Art. 55 e a hierarquia do sistema viário.

Índices	
C.A.mínimo	0,25
C.A.básico	1
C.A.máximo	2
T.O.	70%



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

- III. Zonas Mistas MA-2 – (Predominantemente Residencial) zona de uso e ocupação por habitações, com edificações uni ou multifamiliares, tendo atividades de comércio e serviços privados e públicos permitidos conforme os níveis de incômodo destas atividades e a hierarquia do sistema viário.

Índices	
C.A.mínimo	0,25
C.A.básico	1
C.A.máximo	1,5
T.O.	60%

- IV. Zona Industrial ZI – zona de uso e ocupação por indústrias com atividades de impacto de tráfego por transporte de carga no sistema viário e de incômodo aos usos residenciais.

Índices	
C.A.mínimo	0,25
C.A.básico	1,2
C.A.máximo	2
T.O.	60%

- V. Zonas Mistas MB-1 - (Predominantemente Comercial): zona de uso e ocupação por atividades de comércio e serviços tanto privados quanto públicos, com edificações de 1 ou mais pavimentos conforme os parâmetros de uso referidos no Art. 55 e a hierarquia do sistema viário.

Índices	
C.A.mínimo	0,20
C.A.básico	1
C.A.máximo	2
T.O.	70%

- VI. Zonas Mistas MB-2 - (Predominantemente Residencial) zona de uso e ocupação por habitações, com edificações uni ou multifamiliares, tendo atividades de comércio e serviços privados e públicos permitidos conforme os níveis de incômodo destas atividades e a hierarquia do sistema viário.

2000



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Índices	
C.A.mínimo	0,2
C.A.básico	1
C.A.máximo	1,5
T.O.	50%

VII. AIU - Área de Intervenção Urbana

Índices	
C.A.mínimo	0,1
C.A.básico	1
C.A.máximo	1,5
T.O.	40%

VIII. Zonas Mistas B-1 - (Predominantemente Comercial): zona de uso e ocupação por atividades de comércio e serviços tanto privados quanto públicos, com edificações de 1 ou mais pavimentos conforme os parâmetros de uso referidos no Art. 55 e a hierarquia do sistema viário.

Índices	
C.A.mínimo	0,05
C.A.básico	0,5
C.A.máximo	1
T.O.	50%

IX. Zonas Mistas B-2 - (Predominantemente Residencial) zona de uso e ocupação por habitações, com edificações uni ou multifamiliares, tendo atividades de comércio e serviços privados e públicos permitidos conforme os níveis de incômodo destas atividades e a hierarquia do sistema viário.

Índices	
C.A.mínimo	0,02
C.A.básico	0,1
C.A.máximo	0,2
T.O.	30%

Art. 82. Os índices reguladores da ocupação (CA - Coeficiente de Aproveitamento; TO - Taxa de Ocupação; RECUOS e GABARITOS) por Zona serão retri-ratificados e pormenorizados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) que também definirá os índices por Zona para Taxa de Permeabilidade com base nas diretrizes dos índices do artigo anterior.



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Art. 83. O uso não-residencial enquadrado como não-incômodo ou Incômodo nível 1, poderá se valer do coeficiente de aproveitamento básico do uso residencial multifamiliar da Zona.

Art. 84. Em caso de uso misto, o uso não-residencial deverá ser não-incômodo e se limitará aos dois primeiros pavimentos da edificação.

Parágrafo único. O Coeficiente de Aproveitamento da edificação de uso misto referida neste artigo será o fixado para a Zona.

Art. 85. Nas Vias Estruturais N1 A MELHORAR será exigido recuo de frente de 6,00 (seis) a 10,00 (dez) metros para novas edificações, além de recuos destinados a vagas de estacionamento de veículos no caso de usos não-residenciais.

Art. 86. Deverá ser elaborada Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo aplicável às Macrozona de Densidade Média-Alta, Macrozona de Densidade Média-Baixa e Macrozona de Densidade Baixa, detalhando e complementando os parâmetros definidos nesta lei, assim como definindo os percentuais entre os usos residencial e não residencial numa mesma edificação, para ser caracterizado como uso misto.

Seção III

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 87. O parcelamento do solo da Macrozona de Densidade Média-Alta, da Macrozona de Densidade Média-Baixa e da Macrozona de Densidade Baixa e será regulado em Lei de Uso e Ocupação do Solo específica.

§1º. Nenhum parcelamento do solo ou edificação para usos residencial ou misto poderá ser realizado em áreas com declividade natural superior a 30%, devendo tais áreas em glebas parceladas serem incorporadas aos lotes ou destinadas a áreas públicas de preservação ambiental, definindo para tais áreas públicas condições de acessibilidade e manutenção, a serem incorporadas ao Sistema de Áreas Verdes e de Lazer.

Parágrafo único. Até a promulgação da Lei a que se refere o "caput", deverão ser observadas as disposições do Decreto Estadual n.º 12.342/78 - Código Sanitário Estadual e Lei Federal n.º 6.766/79 - Lei Lehmann e Lei Federal Nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 88. Para fins de garantia de execução das obras de infra-estrutura nos loteamentos aprovados, poderão ser aceitas todas as garantias em direito admitidas.

Art. 89. Nenhuma gleba poderá ser parcelada ou loteada sem consulta prévia a Secretaria de Obras e Planejamento da Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista para obtenção das diretrizes de ocupação incluindo tanto os parâmetros de uso e ocupação quanto abertura de ruas conforme as definidas neste Plano Diretor de composição de Sistema Viário hierarquizado.



CAPÍTULO II

DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL E NA MACROZONA DE PROTEÇÃO PERMANENTE

Seção I

DO USO DO SOLO NA MACROZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 90. A Macrozona Especial de Proteção Ambiental tem como critério fundamental para definição dos usos e atividades a compatibilidade destes com a proteção dos recursos ambientais.

Art. 91. O uso do solo fica classificado em não-residencial.

§ 1º. Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício das atividades:

- I. de turismo sustentável;
- II. de aquicultura;
- III. manejo de espécies nativas;
- IV. manejo por plantio de grãos sem derrubada de árvores.
- V. produção e elaboração de produtos e serviços de informática e telecomunicações não poluentes e não impactantes com a proteção ambiental.

§ 2º. Serão admitidos os usos não-residenciais referentes à:

- I. prestação de serviços de lazer;
- II. turismo sustentável;
- III. ensino e pesquisa;
- IV. manejo de espécies nativas;
- V. aquicultura;
- VI. plantio de grãos para agroindústria de óleos essenciais;
- VII. serviços de elaboração de produtos de informática e telecomunicação

Art. 92. A instalação de qualquer uso ou atividade em Macrozona Especial de Proteção Ambiental fica sujeita ao licenciamento ambiental municipal e estadual, devendo atender à legislação ambiental vigente.

Seção II

DO USO DO SOLO NA MACROZONA AMBIENTAL DE PROTEÇÃO PERMANENTE

Art. 93. A Macrozona Ambiental de Proteção Permanente tem como critério fundamental para definição de limitação de uso a exigência de proteção, recuperação, preservação e renovação permanentes dos recursos ambientais, especialmente da rede hídrica.

Art. 94. O uso do solo fica classificado como não-residencial.

§ 1º. Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício exclusivamente das atividades:



- a) manejo de espécies nativas.
- b) de pesca esportiva.
- c) lazer
- d) pesquisa e desenvolvimento de tecnologias limpas

§ 2º. Serão admitidos os usos não-residenciais referentes à:

- a) ensino e pesquisa;
- b) aquicultura;
- c) manejo de espécies nativas.
- d) serviços de informática e telecomunicações.

Art. 95. A instalação de qualquer uso ou atividade na Macrozona Ambiental de Proteção Permanente fica sujeita ao licenciamento ambiental municipal e estadual, devendo atender à legislação ambiental vigente.

Art. 96. A edificação de qualquer tipo é proibida na Macrozona Ambiental de Proteção Permanente (APP), sendo passíveis de instalação apenas equipamentos de caráter temporário de apoio aos usos permitidos explícitos no art. 94 e seus parágrafos, os quais ficam sujeitos a serem retirados a qualquer momento por determinação da Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos sem direito a recurso por parte do responsável pelo equipamento.

Art. 97. As Macrozonas de Proteção Ambiental passam a ser denominadas ZEPAM no Zoneamento e passam a ser integrantes do Sistema Municipal de Áreas Verdes conforme o art. 18, item IX e seus incisos.

Art. 98. As edificações nas ZEPAM serão regulamentadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), complementar ao Plano Diretor.

§ 1º. As ZEPAM terão restrições de uso e ocupação específicas, e poderão definir usos apenas e exclusivamente para manutenção e de apoio aos usos permitidos explícitos no art. 94 e seus parágrafos, sob concessão de caráter precário conforme autorização da Secretaria de Obras e Planejamento e ainda sob a regulamentação do Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer conforme art. 18, item IX e seus incisos, os quais ficam sujeitos a serem retirados a qualquer momento por determinação da Secretaria de Obras e Planejamento sem direito a recurso por parte do responsável pelo equipamento.

§ 2º. Os usos específicos definidos pelo art. 94, parágrafo 2º, alínea d, serão avaliados para licenciamento conforme Impacto de Incômodo e geração de tráfego, devendo atender as exigências de nível de incômodo a ser definida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

TÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Capítulo I

Luiz



DA ADOÇÃO DE INSTRUMENTOS PARA A POLÍTICA URBANA

Art. 99. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I. Instrumentos de planejamento:

- a) Plano Plurianual;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- c) Lei de Orçamento Anual;
- d) Lei de Uso e Ocupação do Solo da Macrozona de Densidade Média-Alta, Macrozona de Densidade Média-Baixa e Macrozona de Densidade Baixa e ;
- e) Lei de Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana e ;
- f) Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona de Proteção Ambiental;
- g) Planos de Desenvolvimento Econômico e Social;
- h) Planos, Programas e Projetos Setoriais;
- i) Programas e Projetos Especiais de Urbanização;
- j) Instituição de Unidades de Conservação;
- k) Zoneamento Ambiental.

II. Instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- b) Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) Zonas Especiais de Interesse Social;
- e) Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- f) Transferência do Direito de Construir;
- g) Operações Urbanas Consorciadas;
- h) Consórcio Imobiliário;
- i) Direito de Preempção;
- j) Direito de Superfície;
- k) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;
- l) Licenciamento Ambiental;
- m) Tombamento;
- n) Desapropriação;
- o) Compensação Ambiental.

III. Instrumentos de regularização fundiária:

- a) Concessão de Direito Real de Uso;
- b) Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- c) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.

IV. Instrumentos tributários e financeiros:

- a) Tributos municipais diversos;
- b) Taxas e tarifas públicas específicas;
- c) Contribuição de Melhoria;
- d) Incentivos e benefícios fiscais;

V. Instrumentos jurídico-administrativos:

- a) Servidão Administrativa e limitações administrativas;
- b) Concessão, Permissão ou Autorização de uso de bens públicos municipais;
- c) Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- d) Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;



- e) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
 - f) Termo administrativo de ajustamento de conduta;
 - g) Dação de Imóveis em pagamento da dívida.
- VI. Instrumentos de democratização da gestão urbana:
- a) Conselhos municipais;
 - b) Fundos municipais;
 - c) Gestão orçamentária participativa;
 - d) Audiências e consultas públicas;
 - e) Conferências municipais;
 - f) Iniciativa popular de projetos de lei;
 - g) Referendo popular e plebiscito.

Capítulo II

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 100. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5 e 6 do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona de Densidade Média-Alta e Macrozona de Densidade Média-Baixa.

§ 1º. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

§ 2º. Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), situados nas Macrozona de Densidade Média-Alta, quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam.

§ 3º. Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), situados nas Macrozona de Densidade Média-Baixa, quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam.

§ 4º. Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), situados nas Macrozona de Densidade Média-Alta, quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam.

§ 5º. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no "caput" os imóveis:

- I. utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;
- II. exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo CONPAM – Conselho Municipal do Patrimônio Ambiental;
- III. de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;
- IV. ocupados por clubes ou associações de classe com equipamentos e atividades comprovadas de esportes, lazer e/ou culturais;
- V. de propriedade de cooperativas habitacionais;



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

- VI. utilizados como estacionamento na Zona de Centralidade, com área inferior a 1.000m² (hum mil metros quadrados);
- VII. instituições de ensino e órgãos públicos federais, estaduais ou municipais com atividades de interesse público que realizem a manutenção e preservação ambiental da área.

§ 6º. Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

Art. 101. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados diante da necessária utilização da gleba para uso de interesse social devidamente aprovado por lei específica.

§ 1º. A notificação far-se-á:

- I. por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;
- II. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º. Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 4º. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§ 5º. As edificações enquadradas nos parágrafos 2º a 4º do artigo 100 deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§ 6º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 7º. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8º. Os lotes que atendam as condições estabelecidas nos § 2º e § 3º do artigo anterior não poderão sofrer parcelamento sem que estejam condicionados à aprovação de projeto de uso e ocupação.

uuu



Capítulo III

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 102. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nos dois artigos anteriores, Capítulo I, Título V, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§1º. O Código Tributário Municipal estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo estipulado pelo Código Tributário, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra à referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista neste Título, Capítulo II e seus artigos.

§3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 103. Decorrido o prazo estipulado pelo Código Tributário de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, desde que a sua destinação seja para fins de interesse social.

§1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§2º. O valor real da indenização:

I. refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no artigo 101;

II. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§3º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§5º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

Luci



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

§6º. Ficam mantidas para o adquirente do imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 100 e seus parágrafos, desta Lei.

Capítulo IV

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 104. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Art. 105. As áreas passíveis de Outorga Onerosa são todas aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira.

Art. 106. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$BF = At \times Vm \times Cp \times Ip$$

Onde:

BF - Benefício Financeiro

At - Área do Terreno

Vm - Valor Venal do metro quadrado do terreno

Cp - Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido

Ip - Índice de Planejamento de 0,3 a 0,5.

Parágrafo único. A decisão sobre o índice de planejamento a ser aplicado caberá a Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos, aplicando índice diretamente proporcional considerando:

- I. maior interesse público no empreendimento como gerador de emprego e renda;
- II. menores impactos ao trânsito e incômodos decorrentes do empreendimento.

Art. 107. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de Habitação de Interesse Social e edificações para entidades de reconhecida utilidade pública.

Art. 108. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente acima do básico até o limite máximo com contrapartida de destinação de partes da área do terreno para usos de interesse público como melhorias e ampliação de sistema viário ou transferência de propriedade para o Poder Municipal de partes do terreno a ser utilizado ou outro terreno em local diverso para implantação de equipamentos públicos em áreas deficitárias.

Art. 109. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados à construção, aquisição, reforma e locação de Habitação de Interesse Social e equipamentos públicos municipais para atendimento de saúde, educação e lazer.



Capítulo V

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 110. O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Urbana, poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando tratar-se de imóvel:

- I. de interesse do patrimônio;
- II. de imóvel limdeiro ou defrontante a Parque Público;
- III. exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- IV. servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e Habitação de Interesse Social;

§ 1º. Os imóveis listados nos incisos I e III poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 2º. Os imóveis listados nos incisos II e IV poderão transferir até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 3º. A transferência de potencial construtivo prevista no inciso IV deste artigo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

§ 4º. Fica vedada a transferência de potencial construtivo da Zona Industrial.

§ 5º. Fica vedada a transferência de potencial construtivo para imóveis situados nas áreas dentro do perímetro das Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 111. O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir:

$$\text{Arec} = \text{VVced} \div \text{CAced} \times \text{CArec} \div \text{VTrec} \times \text{Atced}$$

Onde:

Arec = Área construída a ser recebida

VVced = Valor Venal do metro quadrado do terreno cedente

CAced = Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno cedente

CArec = Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno receptor

VTrec = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor

Atced = Área total do terreno cedente

Parágrafo único. O Coeficiente de Aproveitamento Básico será o do uso residencial multifamiliar da zona.

Art. 112. Os imóveis limdeiros e defrontantes aos parques municipais e estaduais terão gabarito limitado a dois pavimentos, podendo transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.



Art. 113. O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, que tornará públicos, anualmente, os relatórios do monitoramento.

Capítulo VI

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 114. Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infra-estrutura e viário, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

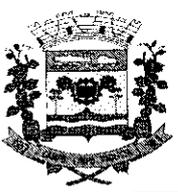
Art. 115. As Operações Urbanas Consorciadas têm, como finalidades:

- I. implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II. otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III. implantação de programas habitacionais de interesse social para população de baixa renda;
- IV. ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo; implantação de espaços públicos;
- V. valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VI. melhoria e ampliação da infra-estruturas e da rede viária estrutural.

Art. 116. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterà, no mínimo:

- I. delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II. finalidade da operação;
- III. programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV. Relatório de Impacto Ambiental e Incômodo de Vizinhança - REIPAV;
- V. garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VI. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- VII. forma de controle e monitoramento da operação;
- VIII. conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados prioritariamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada e para obtenção de áreas e edificações de equipamentos públicos especialmente de educação, saúde e de lazer desportivo em áreas carentes e de moradias de interesse social (HIS).



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Art. 117. A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, se regerà, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para operações urbanas estabelecidas por lei específica.

§1º. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis e a lei específica poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de Habitação de Interesse Social - HIS ou equipamentos públicos, visando o barateamento do custo das unidades e/ou equipamentos e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

§2º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados e convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§3º. A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

§4º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs, poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de Certidão.

§5º. A lei a que se refere o "caput" deverá estabelecer:

- I. a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação;
- II. valor mínimo do CEPAC;
- III. as formas de cálculo das contrapartidas;
- IV. as formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional;
- V. limite do valor de subsídio previsto no "caput" deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social.

Capítulo VII

DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 118. O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos de HIS - Habitação de Interesse Social e nas Zonas de Operação Urbana.

§1º. Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§2º. A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§3º. O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 119. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no §2 do Artigo 8 do Estatuto da Cidade.

Art. 120. O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei.

Art. 121. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

Capítulo VIII

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 122. O Poder Público municipal poderá exercer o Direito de Preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 123. Lei municipal delimitará as áreas em que incidirá o Direito de Preempção em qualquer das Zonas definidas no Zoneamento por este Plano Diretor.

Parágrafo único. Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no "caput" deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Art. 124. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preempção, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 125. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de trinta dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§1º. À notificação mencionada no "caput" será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§2º. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I. Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II. Endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV. Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 126. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§1º. A Prefeitura fará publicar, nos termos do artigo 122 a 124, num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e a intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§2º. O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.

Art. 127. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

§1º. O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§2º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Art. 128. Lei municipal com base no disposto no Estatuto da Cidade definirá todas as demais condições para aplicação do instrumento.

Capítulo IX

DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 129. O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

Parágrafo único. Fica o Executivo municipal autorizado a:

- I. exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;
- II. exercer o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

Art. 130. O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

Art. 131. O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

TÍTULO VI

DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DO SISTEMA MUNICIPAL INTEGRADO DE PLANEJAMENTO

Seção I

DO CONSELHO DA CIDADE - CONSELHO INTEGRADO DE GESTÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 132. Fica criado o Conselho da Cidade – Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor, órgão consultivo, de acompanhamento e controle da implementação do Plano Diretor do Município de Campo Limpo Paulista, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.

Parágrafo único. O Conselho da Cidade será vinculado à Secretaria Municipal de Obras e Planejamento.

Art. 133. O Conselho da Cidade será composto por representantes do Governo Municipal e entidades civis vinculados a: 01 da Secretaria de Obras e Planejamento; 01 da Secretaria de Administração e Finanças; 01 do Conselho Municipal de Educação; 01 do



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Conselho Municipal de Saúde; 01 da Associação Comercial e Empresarial de Campo Limpo Paulista; 01 da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Campo Limpo Paulista; 06 de Associações de Bairros.

§1º. A representação por Associação de Bairro será feita por representantes membros de Associações de Bairros devidamente registradas e reconhecidas como de utilidade pública e cadastrada junto à Prefeitura Municipal, sob o cadastro da Promoção e Assistência Social.

§2º. A eleição dos representantes das Associações de Bairros deverá ser promovida pelas diversas Associações de cada setor e a documentação referente ao processo eletivo, comprovando sua legitimidade e processo democrático, entregue e protocolada junto à Diretoria de Programas e Desenvolvimento Social, que procederá ao reconhecimento junto ao Conselho da Cidade, dos representantes eleitos.

§3º. As deliberações do Conselho da Cidade serão feitas por dois terços dos presentes.

Art. 134. Compete ao Conselho da Cidade:

- I. acompanhar a implementação do Plano Diretor, complementando informações e questões relativas a sua aplicação;
- II. acompanhar a viabilidade e compatibilidade de projetos e investimentos utilizando a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da transferência do direito de construir;
- III. acompanhar a implementação dos instrumentos urbanísticos;
- IV. acompanhar a integração das políticas setoriais;
- V. denunciar as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;
- VI. divulgar os instrumentos de gestão e participação do Plano Diretor para a população;
- VII. divulgar as ações e projetos e sua integração com o Plano Diretor.
- VIII. elaborar e aprovar o regimento interno.

Art. 135. O Conselho da Cidade poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

Art. 136. O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional exclusivo ao Conselho da Cidade, necessário a seu pleno funcionamento, ressalvadas as responsabilidades técnica, administrativa e fiscal do Poder Executivo nas decisões de gestão.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO

Art. 137. Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I. Conferência Municipal de Política Urbana;
- II. Conselhos municipais relacionados à política urbana.



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

III. iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

Seção I

DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

Art. 138. As Conferências Municipais ocorrerão ordinariamente a cada dois anos, e extraordinariamente quando convocadas pelo Conselho da Cidade.

Parágrafo único. As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos e cidadãs.

Art. 139. A Conferência Municipal de Política Urbana, deverá, dentre outras atribuições:

- I. apreciar as diretrizes da política urbana do Município;
- II. debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando avaliação e sugestões;
- III. sugerir ao Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas a implementação dos objetivos, diretrizes, planos programas e projetos;
- IV. deliberar sobre plano de trabalho do Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor para o biênio seguinte;
- V. sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

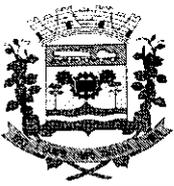
Capítulo I

DAS LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR

Art.140. O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei de revisão do Plano Diretor, após aprovação desta lei, no prazo de 5 anos no mínimo.

Art.141. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal após a aprovação desta Lei:

- I. projeto de lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) no Município;
- II. projeto de lei disciplinando os parâmetros para os Usos Geradores de Impacto e Incômodo à Vizinhança;
- III. projeto de lei do Plano Integrado de Drenagem e Unidades Compactas de Esgotos - PIDUCE;
- IV. projeto de lei do Plano Municipal de Habitação (tendo como acervo as Zonas Especiais de Interesse Social e Programas Habitacionais respectivos);
- V. projeto de lei regulando o instrumento do Relatório Prévio de Incômodo e Impacto de Vizinhança;
- VI. projeto de lei específica para aplicação do IPTU Progressivo no Tempo;
- VII. projeto de lei delimitando áreas em que incidirá o Direito de Preempção;



Capítulo II

DOS ANEXO E MAPEAMENTOS

Art. 142. Fazem parte integrante desta lei, os seguintes Anexos:

- I. Mapa 01 – Macrozoneamento
- II. Mapa 02 – Sistema Viário Estrutural
- III. Mapa 2A - Sistema Viário Estrutural: Modelos de Vias por hierarquia
- IV. Mapa 03 – Zoneamento
- V. Mapa 04 – ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social para Habitação
- VI. Glossário

Art. 143. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 144. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Nº 114, de 6 de novembro de 1967 e a Lei Complementar Nº 10, de 15 de junho de 1992.

ARMANDO HASHIMOTO
Prefeito Municipal

Publicado na Secretaria de Administração e Finanças desta Prefeitura Municipal,
aos nove dias do mês de outubro do ano de dois e mil e seis.

Paulo Luiz Martinelli
Secretário



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Glossário

Alinhamento	limite entre o lote e o logradouro público.
Afastamentos ou Recuos	representam as distâncias mínimas que devem ser observadas entre as edificações e as divisas do lote, constituindo-se em afastamento frontal, lateral e de fundos.
Área construída	é a soma da área coberta de todos os pavimentos de uma edificação, excetuando-se as áreas definidas no Código de Obras e Edificações.
Benefício Econômico	é a valorização do lote decorrente da obtenção de Potencial Construtivo Adicional.
Certificado de Potencial Construtivo Adicional (CEPAC)	é uma forma de contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas.
Coefficiente de Aproveitamento (CA)	é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote.
Coefficiente de Aproveitamento Básico	é a relação entre a área edificada, Excluída a área não computável, e a área do lote, outorgado gratuitamente.
Coefficiente de Aproveitamento Máximo	é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, outorgado onerosamente.
Coefficiente de Aproveitamento Mínimo	é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, abaixo do qual ele será considerado subutilizado.
Estoque	é o limite do potencial construtivo adicional definido para a zona, passível de ser adquirido mediante Outorga Onerosa.
Estudo de Impacto de Vizinhança	é o estudo técnico que deve ser executado de forma a analisar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, devendo observar no mínimo as questões de Adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação, iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.
Frente do lote ou Testada	é a dimensão da face do lote voltada para o logradouro.
Gabarito	Limite máximo de altura das construções, definido em número de pavimentos.
Impacto Urbanístico	Impacto físico-funcional, na paisagem urbana, sócio-econômicas- culturais, causado por um empreendimento ou uma intervenção urbana.
Incômodo	potencialidade ou efeito gerado pela atividade incompatível com o bem-estar coletivo e os padrões definidos para uma determinada área.
Lote	é o terreno resultante de loteamento, desmembramento, desdobramento ou englobamento para fins urbanos, com pelo menos uma divisa com logradouro público.



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Lote lindeiro	são considerados lotes lindeiros aqueles limítrofes com outro lote ou logradouro público.
Pavimento	espaço construído em uma edificação, compreendido entre dois pisos sobrepostos ou entre o piso e o teto.
Potencial Construtivo	é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento.
Potencial Construtivo Adicional	é a diferença entre o Potencial Construtivo igual ou inferior ao Máximo e o Potencial Construtivo Básico.
Potencial Construtivo Básico	é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico fixado para a zona onde está localizado.
Potencial Construtivo Máximo	é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo fixado para a zona onde está localizado.
Potencial Construtivo Mínimo	é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Mínimo fixado para a zona onde está localizado.
Potencial Construtivo Utilizado	é a área construída computável.
Potencial Construtivo Não Utilizado	é o potencial dos Imóveis de Interesse do Patrimônio, ou de lindeiros ou defrontantes a parques, e, de interesse para a regularização fundiária, passível de ser transferido para outras áreas.
Pólo Gerador de Tráfego	Pólo Gerador de Tráfego: uso ou atividade que para seu funcionamento gere interferências no tráfego do entorno impondo necessidades de área para estacionamento, embarque e desembarque de passageiros, carga e descarga de mercadorias.
Residencial Multifamiliar	é a edificação destinada a mais de uma unidade habitacional.
Residencial Unifamiliar	é a edificação destinada à habitação para uma única família.
Sistema Viário	compreende as áreas utilizadas para vias de circulação, parada ou estacionamento de pedestres ou veículos.
Taxa de Ocupação	é a relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote.
Taxa de Permeabilidade	é a relação percentual entre a parte permeável, que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote.