

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 795

“Institui a nova Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Campo Limpo Paulista, após a revisão da Lei Complementar nº 379/2009 e suas alterações e sua posterior revogação.

Art. 1º Fica instituída a Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Campo Limpo Paulista.

Parágrafo único. É objetivo desta Lei Complementar pormenorizar diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Estratégico, instituído através da Lei Complementar nº 613, de 04 de julho de 2023, peça básica para o sistema de parcelamento, uso e ocupação do solo do município.

TÍTULO I – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I - CONCEITOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS

Art. 2º Considerando as diretrizes do Plano Diretor Estratégico do Município, que define Campo Limpo Paulista como um Município que caminha para o equilíbrio ambiental pleno, dentro do conceito atual de Sustentabilidade, baseado nos pilares do Desenvolvimento Econômico, Desenvolvimento Social e Conservação Ambiental, respeitadas as suas vocações históricas e a potencialização futura de suas características naturais, esta lei estabelece como premissas, conceitos e diretrizes norteadores para o parcelamento, uso e ocupação do solo o que segue:

- I -o uso equilibrado e qualificado do solo visando o pleno cumprimento da função social da propriedade, a diminuição das desigualdades e a elevação da qualidade de vida da população;
- II -a garantia da diversidade no uso e ocupação do solo e na fruição dos espaços de uso público e coletivo;
- III -o incentivo à criação e utilização dos espaços de uso público e coletivo;
- IV -a promoção da qualificação ambiental do Município, em todo o seu território, contribuindo para um desenvolvimento econômico e social justo e equilibrado;
- V -a simplificação das regras de parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a facilitar a apropriação dos instrumentos legais e normativos vigentes pela população e a promoção da regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano;

- VI -a implantação do uso residencial e de atividades econômicas e institucionais em conformidade com o macrozoneamento estabelecido no Plano Diretor Estratégico e com os objetivos do desenvolvimento sustentável;
- VII -a valorização das centralidades e das sub-centralidades presentes na estruturação urbana do Município;
- VIII -a intensificação do uso das áreas centrais e outras dotadas de infraestrutura potencializando a qualificação do adensamento demográfico e construtivo de modo a atender as crescentes demandas por infraestrutura do Município;
- IX -o incentivo à proteção, à preservação e à recuperação de imóveis e territórios de interesse cultural e econômico, de áreas de mananciais, de áreas de preservação ambiental, de preservação permanente e remanescentes de vegetação significativa;
- X -a valorização e a otimização do patrimônio ambiental e construído através da diversificação do uso do solo e do estabelecimento de suas possibilidades de expansão;
- XI -o controle da expansão da mancha urbana de modo a preservar o equilíbrio na relação entre as características naturais do sítio urbano, o uso do solo e a infraestrutura instalada;
- XII -a definição de áreas de uso predominantemente voltado a proteção ambiental viabilizando o equilíbrio entre as atividades econômicas, a criação de emprego e renda e a manutenção e a preservação da qualidade de vida;
- XIII -a definição do ordenamento territorial e do uso do solo no sentido de promover a expansão da oferta de moradias, emprego e demais serviços urbanos;
- XIV -a definição do ordenamento territorial e do uso do solo no sentido de garantir a mobilidade e a acessibilidade do cidadão aos bens e serviços urbanos, bem como ao patrimônio cultural e histórico da cidade;
- XV -a valorização do uso e ocupação do solo de modo a promover, relacionamento harmônico e equilibrado com a Região Metropolitana de Jundiaí e os Municípios vizinhos, em especial nas áreas;
- XVI -o incentivo à utilização de sistemas digitais e automatizados de coleta, sistematização e disponibilização de dados e sistemas inteligentes de governança e gestão urbana;
- XVII -o incentivo à utilização de sistemas participativos de Governança;
- XVIII -o incentivo à obtenção dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável definidos pela Organização das Nações Unidas;
- XIX -o incentivo à utilização de Soluções Baseadas na Natureza, Infraestrutura Verde e às construções sustentáveis e de baixo impacto ambiental;
- XX -a disciplina da instalação de empreendimentos de médio e grande porte tendo em vista as condições urbanísticas do seu entorno, de modo a proporcionar melhor equilíbrio

entre áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício, compatibilidade entre densidade demográfica e a infraestrutura existente e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;

XXI -o incentivo à integração dos diversos modo de transporte, em especial os não motorizados e de baixo impacto;

XXII -a aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;

XXIII -a promoção da habitação de interesse social nas áreas centrais e demais áreas que apresentem oferta de serviços públicos e empregos, de forma integrada aos bairros e às características naturais do território;

XXIV -a viabilização da instalação de equipamentos sociais em locais com carência de serviços públicos, em especial saúde, educação, cultura e segurança;

XXV -introduzir a zona rural valorizando as atividades agrícolas compatíveis com as características do município.

Art. 3º O parcelamento, uso e ocupação do solo no município definidos nesta Lei prevêm a urbanização compacta do município indicando um maior adensamento em regiões centrais, consolidadas, dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços, e prevêm um menor adensamento em áreas ambientalmente sensíveis, no sentido de sua proteção e preservação, e se organizam em torno dos seguintes elementos estruturadores:

I -a densidade populacional;

II -a densidade construtiva,

III -a incomodidade e os impactos ambientais resultantes,

IV -a capacidade de suporte da infraestrutura instalada e a instalar

Parágrafo único. Além dos elementos estruturadores gerais indicados neste artigo, são considerados os seguintes parâmetros, que compõe o Fator de Sustentabilidade:

I -Eficiência no Uso da Água;

II -Cobertura Vegetal e Permeabilidade do Solo;

III -Gestão Sanitária (Esgoto e Resíduos);

IV -Mobilidade e Transporte;

V -Inovações e Processos (Materiais, Técnicas e Recursos);

VI -Espaços Sustentáveis e Uso Público;

VII -Energia e Atmosfera;

VIII -Equidade e Interesse Social.

Art. 4º Para a interpretação das disposições contidas nesta Lei Complementar, aplicam-se os conceitos e as definições técnicas estabelecidas no **ANEXO I**, parte integrante desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II – DA ORGANIZAÇÃO E GESTÃO DO TERRITÓRIO

Art. 5º Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial e cumprimento das diretrizes previstas na Lei Complementar nº 613, de 04 de julho de 2023 – PDE se estabelece o zoneamento do território do Município, que fica dividido em Macrozonas (MZU), Zonas (Z) e Áreas de Interesse Estratégico - AIEs (AIE), caracterizadas pelo conjunto de regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo que as definem.

§ 1º A delimitação física das Macrozonas, Zonas e Áreas de Interesse Estratégico - AIEs se serve preferencialmente de marcos naturais ou físicos na seguinte ordem:

- I -cursos d'água;
- II -topo de morros;
- III -vales;
- IV -elementos do sistema viário consolidado;
- V -nas ausências dos anteriores de limites de loteamentos ou lotes consolidados;
- VI -outros que permitam a clara compreensão dos limites indicados.

§ 2º A delimitação físicas das Macrozonas, Zonas e Áreas de Interesse Estratégico - AIEs incluindo perímetros e divisas estão grafados no **MAPA 01, MAPA 03 e MAPA 04**, respectivamente, partes integrantes desta Lei Complementar.

§ 3º Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo serão definidos nos Títulos II e III, desta lei, em legislações complementares específicas e encontram-se sintetizados no **QUADRO I**, considerado parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 6º A gestão da organização do território será exercida pelo Núcleo de Urbanismo com o apoio do Núcleo Econômico, Social e Ambiental, do Núcleo de Gestão Democrática e do SIM - Sistema de Informações e Monitoramento Municipal, conforme definidos no PDE-Plano Diretor Estratégico.

Seção I- DAS MACROZONAS (MZU)

Art. 7º As Macrozonas são áreas definidas conforme condicionantes topográficos, hidrológicos, geomorfológicos, de cobertura vegetal, presença de fauna e flora, atividades produtivas de urbanização e exploração do solo, além de seus vetores de expansão, referentes ao ambiente natural e construído do município, conforme grafadas no **MAPA 01**, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 1º O território do Município é dividido em 3 (três) Macrozonas:

I-Macrozona de Urbanização Consolidada (MZU-CON);

II-Macrozona de Urbanização em Consolidação (MZU-ECN);

III-Macrozona de Urbanização com Ênfase em Proteção Ambiental (MZU-PAM).

§ 2º Os parâmetros máximos e mínimos para o parcelamento, uso e ocupação do solo das Macrozonas, incluindo suas densidades populacionais, construtivas e habitacionais, são determinados pelas Zonas de uso que as compõem e estão expressos no **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 8º A Macrozona de Urbanização Consolidada (MZU-CON) apresenta maior concentração populacional e diversidade de usos e corresponde à área urbanizada com sistema viário implantado, redes de infra e superestrutura e de equipamentos públicos instalados.

Parágrafo único. As intervenções e a implantação de novos projetos e empreendimentos devem priorizar a utilização da infraestrutura existente e sua complementação, o desenvolvimento sustentável e a adoção de soluções de mobilidade urbana de baixo impacto, facilitando o deslocamento de pedestres e ciclistas e reduzindo a necessidade de viagens pela população e o uso de veículos motorizados.

Art. 9º A Macrozona de Urbanização em Consolidação (MZU-ECN) apresenta urbanização não consolidada e destina-se ao desenvolvimento urbano, definindo a expansão da malha urbana acompanhando a instalação de infraestrutura e serviços públicos.

Parágrafo único. Incentivar a expansão ordenada, planejada e compacta da urbanização, respeitando os limites ambientais e a capacidade de infraestrutura existente.

Art. 10. A Macrozona de Urbanização com Ênfase em Proteção Ambiental (MZU-PAM) apresenta urbanização esparsa, heterogênea e de baixa densidade e destina-se ao desenvolvimento urbano voltado a usos e atividades de baixo impacto que priorizem plena compatibilidade com a proteção ambiental e a preservação dos recursos naturais do município, evitando-se os efeitos e a sobrecarga gerados por processos de urbanização dispersa

§ 1º Esta macrozona inclui Zonas Especiais de Interesse Social, Zonas de Transição e Zonas Mistas com ênfase em proteção ambiental. Nestes casos, intervenções e empreendimentos devem seguir as diretrizes deste artigo e os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo são aqueles definidos para cada zona de uso específico.

§ 2º A implantação de qualquer atividade ou empreendimento nesta macrozona fica sujeita ao licenciamento ambiental municipal e estadual, atendendo às legislações ambientais municipal, estadual e federal vigentes.

§ 3º Esta macrozona inclui Áreas de Proteção Ambiental - APA sobre as quais incide a legislação específica vigente.

Seção II- DAS ZONAS (Z)

Art. 11. As Zonas são áreas da cidade que apresentam características de parcelamento, uso e ocupação do solo homogêneas e compatíveis entre si e são delimitadas conforme condicionantes topológicos, hidrológicos, de cobertura vegetal, de atividades produtivas de exploração do solo, de urbanização e seus vetores de expansão, de tipologias construtivas, de densidade populacional referentes ao ambiente natural e construído.

§ 1º As Zonas ficam estabelecidas em duas categorias: Zonas de Uso Específico e Zonas de Uso Especial.

§ 2º As Zonas estão grafadas no **MAPA03** e **QUADROI**, partes integrantes desta Lei Complementar.

Art. 12. As Zonas de Uso Específico ficam classificadas em:

- I- uso específico predominantemente Residencial:
 - a) Zona Mista Predominante Residencial 01- ZMP-R01;
 - b) Zona Mista Predominante Residencial 02- ZMP-R02;
 - c) Zona Mista Predominante Residencial 03- ZMP-R03;
 - d) Zona Mista Predominante Residencial 04- ZMP-R04.
- II- uso específico predominantemente Não-Residencial:
 - a) Zona Mista Predominante de Centralidade - ZMP- CNT.
- III- uso específico predominantemente de Proteção Ambiental - ZMP-AMB;
- IV- uso específico predominantemente Industrial e Logística - ZMP-IND;
- V- uso específico predominantemente Rural - ZMP-RUR.

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

§ 2º Considera-se uso predominantemente não-residencial aquele onde predominam o uso não-residencial sobre o residencial, com o exercício de uma ou mais das seguintes atividades: comercial, de prestação de serviços e institucional.

§ 3º Considera-se uso predominantemente de proteção ambiental aquele que corresponda às áreas de proteção do ambiente natural, com vegetação densa de mata natural e declividades médias acima de 30% 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.

§ 4º Considera-se uso predominantemente industrial e logística aquele destinado às indústrias com atividades de impacto de tráfego por transporte de carga no sistema viário e de alto incômodo e incompatibilidade com os usos residenciais.

§ 5º Considera-se uso predominantemente rural aquele que define área destinada à produção dos alimentos, água para o abastecimento, manutenção da biodiversidade, serviços ambientais, unidades de conservação, área de lazer, ecoturismo, agroecologia, agronegócios, produção orgânica e geração de empregos e outros compatíveis.

§ 6º Os Usos Específicos Ambiental (ZMP-AMB) e Rural (ZMP-RUR) deverão ser objeto de regulamentação em normativa específica respeitando os índices urbanísticos definidos nesta Lei Complementar.

Art. 13. As Zonas de Uso Especial compreendem áreas do território que demandam tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, e classificam-se em:

I- Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 1, 2 e 3;

II- Zonas Especiais de Interesse Social com Ênfase em Proteção Ambiental - ZEIS 4;

III- Zonas Especiais de Transição e Amortecimento - ZETA.

§ 1º Os programas e projetos de intervenção em ZEIS 1 a 4 deverão ser objeto de regulamentação no Plano Municipal de Habitação e em legislação complementar específica respeitados os limites do artigo 14.

§ 2º Os parâmetros de uso do solo e os coeficientes de aproveitamento das ZETA serão definidas em lei complementar, respeitados os limites do artigo 15.

Art. 14. As Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, são porções do território, conforme delimitado no **MAPA05**, parte integrante desta Lei Complementar, destinadas prioritariamente à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP.

§ 1º As ZEIS subdividem-se em quatro categorias, de acordo com o que segue:

I-ZEIS 1 - áreas públicas ou particulares que apresentem risco e estejam sob proteção ambiental por legislação específica ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, devendo o Poder Público promover ações de mitigação da situação através de remoções e/ou provisão de moradia e infraestrutura adequadas no próprio local;

II-ZEIS 2 - áreas de parcelamentos irregulares ocupadas por moradias de população de baixa renda, 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 edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados em áreas dotadas de infraestrutura adequada, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social (HIS) e mercado popular (HMP);

IV-ZEIS 4 - As Zonas Especiais de Interesse Social com Ênfase em Proteção Ambiental contemplam as mesmas condições dispostas nos incisos I, II e/ou III, descritos acima, voltadas, prioritariamente, para proteção e preservação ambiental.

Art. 15. As Zonas Especiais de Transição e Amortecimento - ZETA, são compostas por áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente, bem como à promoção de transição escalonada de usos entre macrozonas e nos limites do Município.

§ 1º Estas zonas compreendem uma faixa de aproximadamente 250 m (duzentos e cinquenta metros) de largura, observando-se as seguintes disposições:

I-na transição escalonada entre macrozonas, o eixo da faixa de transição coincidirá com o limite delas;

II-nos limites do Município, a faixa será demarcada a partir das divisas municipais.

§ 2º As ZETAs deverão ser objeto de regulamentação em legislação complementar específica respeitados os limites deste artigo.

Seção III- DAS ÁREAS DE INTERESSE ESTRATÉGICO - AIEs

Art. 16. As Áreas de Interesse Estratégico - AIEs são porções do território da cidade destinadas à transformação, recuperação, reestruturação e melhoria ambiental com efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento às necessidades sociais, na efetivação de direitos sociais e na promoção do desenvolvimento econômico do município, conforme definido no Plano Diretor Estratégico.

§ 1º As Áreas de Interesse Estratégico - AIEs são definidas conforme interesse Público e tem os seguintes objetivos:

I-promover transformações estruturais no ordenamento e na estruturação urbana;

II-promover um melhor aproveitamento da terra e conseqüente elevação das densidades construtivas e demográficas;

III-promover a implantação de atividades econômicas com ênfase na criação de empregos e renda e;

IV-promover o atendimento às necessidades de habitação e de equipamentos sociais para a população.

§ 2º São porções do território passíveis de serem qualificados como Áreas de Interesse Estratégico - AIEs aquelas que se caracterizem como áreas de alto interesse ambiental, econômico, social ou cultural;

I-áreas que demandem recuperação, sejam compatíveis com processos de remodelagem e reestruturação urbana e sejam apropriadas para a aplicação de políticas e programas de desenvolvimento econômico, social e de preservação ambiental;

II-áreas que apresentem processos de expansão urbana e de mudanças em larga escala nos padrões de uso e ocupação do solo;

III-áreas de risco conforme definição legal pertinente;

IV-Áreas adequadas à implantação de programas e projetos pertinentes à Política Municipal de Habitação;

V-áreas que apresentem grandes glebas;

VI-áreas que apresentem relevantes concentrações de imóveis não utilizados ou subutilizados ou ainda conjuntos arquitetônicos e urbanísticos de grande valor histórico e cultural;

VII-áreas que demandem ou sejam adequadas a melhorias no âmbito da acessibilidade e da mobilidade.

VIII-Áreas qualificadas de acordo com os objetivos da Rede Hídrica e Ambiental, incluindo os parques propostos e seus entornos.

§ 3º As Áreas de Interesse Estratégico - AIEs estão definidos nos **MAPA 02 e MAPA 04**, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 4º De acordo com os interesses públicos difusos e coletivos, as necessidades do Município, a aderência às diretrizes do Plano Diretor Estratégico e os limites desta Lei o Executivo Municipal poderá propor Legislação Complementar específica indicando a criação de Áreas de Interesse Estratégico - AIEs além daquelas definidas nesta Lei.

§ 5º As Áreas de Interesse Estratégico - AIEs serão regulamentadas por decretos específicos.

Art. 17. As Áreas de Interesse Estratégico - AIEs podem ser definidas em quaisquer Macrozonas e Zonas, inclusive simultaneamente, não se restringindo aos seus limites.

§ 1º As AIEs se organizam em:

I -áreas situadas ao longo dos eixos estruturadores do Município, definidos no PDE;

II -áreas situadas ao longo de eixos urbanos definidos nesta Lei;

III -áreas situadas no tecido urbano.

§ 2º Estas Áreas se classificam, para fins de planejamento urbano, de acordo com sua função predominante como definido a seguir:

- I. Social, com ênfase em transformações do território baseadas nas políticas habitacionais e instalação de equipamentos e serviços;
- II. Ambiental, com ênfase em transformações do território baseadas nas políticas ambientais de preservação, manutenção e ampliação das de proteção, bem como o incentivo a

instalação de equipamentos e serviços ligados a tecnologia ambiental, pagamento de serviços ambientais (PSA), transição energética e potencial turístico;

- III. Mobilidade e Acessibilidade, com ênfase em transformações do território baseadas no Plano Municipal de Mobilidade com incentivo a soluções urbanísticas integradoras e intermodais que privilegiem a relação entre o cidadão e a cidade.
- IV. Econômica, com ênfase na implantação de atividades e empreendimentos, preferencialmente de uso misto, ambientalmente equilibrados e que sejam geradores de emprego, renda e oportunidades de desenvolvimento econômico.

Art. 18. As Propostas e Projetos de Intervenção para as Áreas de Interesse Estratégico - AIEs (PrAIE) deverão ser analisados pelo Executivo Municipal contando com mecanismos de controle social e a participação da sociedade civil.

§1º As propostas e projetos de intervenção poderão ser apresentadas diretamente pelo executivo municipal, pelo executivo municipal através de chamamentos públicos ou diretamente pela iniciativa privada, empresas e municípios.

§ 2º Os Projetos de Interesse Estratégico poderão ser elaborados utilizando-se de quaisquer instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor Estratégico além de outros dele decorrentes.

§ 3º Após análise circunstanciada, se considerado de interesse estratégico, ao final do processo será expedido o Certificado de Interesse Estratégico, documento com fé pública, assinado pelo Chefe do Executivo Municipal.

- I -deverão constar no Certificado de Interesse Estratégico, em quadro resumo, o nome, a localização, os objetivos e usos pretendidos, o dimensionamento, a descrição e o quantitativo das intervenções propostas, ganhos e vantagens oferecidos à sociedade e à cidade e as medidas ambientais e sociais mitigadoras previstas.
- II - A obtenção do Certificado de que trata este artigo não elimina a necessidade de aprovação do projeto nos órgãos competentes municipais, estaduais e federais e deverá ser apresentado em todos os processos.
- III - O Certificado de Interesse Estratégico não substitui nem elimina a necessidade de Estudos de Impacto de Vizinhança, Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto de Trânsito e Transportes conforme determinado nesta Lei Complementar.

§ 4º No caso de ser constatado o descumprimento de qualquer dos elementos presentes no Certificado, a qualquer tempo, o mesmo perderá seu efeito e validade imediatamente, os benefícios e incentivos avançados serão suspensos e sujeitará o empreendedor às sanções cabíveis.

§ 5º No mínimo 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos arrecadados com os Projetos de Interesse Estratégico deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Habitação para aplicação preferencialmente nas áreas contíguas aos empreendimentos propostos, de acordo com o que segue:

- I -aquisição de terras, glebas ou terrenos, destinados à Moradia e Habitação de Interesse Social;
- II -construção de unidades de Habitação de Interesse Social, conforme Plano Municipal de Habitação;
- III -infraestrutura sanitária;
- IV -equipamentos Educacionais e de Saúde;
- V -equipamentos Sociais, Culturais e de Segurança;

§ 6º Os projetos propostos em áreas, glebas ou lotes que optarem por não utilizar os benefícios oferecidos para as Áreas de Interesse Estratégico – AIEs deverão obedecer integralmente ao disposto nesta Lei para a Zona de Uso onde estiver inserido.

§ 7º Os usos residenciais são aceitos na totalidade das Áreas de Interesse Estratégicos, observados os limites desta Seção.

§ 8º Nas Áreas de Interesse Estratégico - AIEs, deverão ser respeitadas as faixas *non aedificandi* presentes e prevalecerão todas e quaisquer legislações estaduais e federais relacionadas à proteção ambiental, com ênfase para Áreas de Preservação Permanente (APP), adotando-se sempre a norma mais restritiva.

Art. 19. Para a aprovação de Propostas e Projetos de Intervenção em Áreas de Interesse Estratégico - AIEs deverão ser apresentadas de forma simplificada as seguintes informações:

- I -Qualificação Documental**, incluindo: requerimento com identificação do interessado, o motivo da solicitação e do uso pretendido; autorização do proprietário da área objeto da intervenção, para a apresentação do projeto; cópia atualizada da matrícula do registro de imóveis da área objeto de projeto; cópia da capa de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) ou do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR) da área objeto de projeto; Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica do profissional responsável pelas informações prestadas.
- II -Qualificação Conceitual**, contendo: nome, objetivo e conceito geral da proposta ou projeto; análise da área de intervenção, com ênfase em seus aspectos econômicos, sociais, ambientais, breve histórico e sua caracterização socioterritorial atual, pretendida e resultante.
- III -Representação gráfica do projeto**, contendo: definição do perímetro de intervenção e seus acessos existentes ou projetados com a rede viária pública; indicação das divisas da área com seus confrontantescomseus números de matrícula e usos predominantes; localização dos cursos d'água, bosques, construções existentes, indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área; outras informações e peças gráficas da proposta que auxiliem na compreensão do projeto e seus objetivos.

IV -Plano estratégico de implementação do projeto, incluindo: possibilidade de adensamento construtivo e populacional para a área; indicação de sistemas de infraestrutura compatível com a ocupação pretendida; caracterização do impacto ambiental e de vizinhança e as propostas de mitigação para os mesmos; estudo de viabilidade econômico-financeira indicando os ganhos e vantagens obtidas pela sociedade e pelo Município; definição do Plano Estratégico de implantação do empreendimento; cronograma.

§ 1º As técnicas de apresentação e representação das informações solicitadas neste artigo ficam à critério do interessado, que deverá assegurar a compreensão e garantir a veracidade das mesmas.

§ 2º O interessado poderá, a seu critério, apresentar informações complementares àquelas solicitadas neste artigo.

Art. 20. As propostas e projetos para as Áreas de Interesse Estratégico - AIEs serão analisados pelo executivo municipal com ênfase na verificação do atendimento aos interesses públicos difusos e coletivos da sociedade e na avaliação de sua aderência aos objetivos e às diretrizes do Plano Diretor Estratégico, Planos Setoriais e demais elementos que compõem o marco regulatório do desenvolvimento urbano do município.

§ 1º A análise de que trata este artigo será desenvolvida sob a coordenação do Núcleo de Urbanismo, que deverá elaborar parecer inicial e final circunstanciado a ser encaminhado ao Prefeito do Município para decisão, elaborado de acordo com o que segue.

I -O Núcleo de Urbanismo deverá basear seu posicionamento inicial em parecer elaborado pelo Setor Técnico competente da prefeitura, designado para este fim em portaria específica,

II -Deverão ser ouvidos os Núcleos de Gestão Democrática Participativa e Econômico, Social e Ambiental, que apresentarão suas considerações e sugestões, se houver, num prazo de 20 dias a contar da data do recebimento da proposta;

III -Deverá ser ouvido o Conselho da Cidade - CONCIDADE, que apresentará suas considerações e sugestões, se houver.

IV -Uma vez ouvidos os Núcleos de Gestão e o CONCIDADE o Núcleo de Urbanismo elaborará seu Parecer Final.

§ 2º Para a elaboração de seu posicionamento, os setores envolvidos na análise de Propostas e Projetos para Áreas de Interesse Estratégico deverão dispor dos dados do SIM – Sistema de Informações e Monitoramento Municipal

§ 3º O Conselho da Cidade – **CONCIDADE**, para definição de seu posicionamento, deverá cumprir o que segue:

I -o **CONCIDADE** deverá realizar no prazo máximo de vinte dias após o recebimento do parecer inicial pelo Núcleo de Urbanismo, no mínimo uma reunião aberta

extraordinária, de pauta única, com característica de audiência pública, convocada nos termos legais.

II -a deliberação do posicionamento do Conselho deverá se dar na primeira reunião ordinária subsequente à reunião aberta referida no item anterior, indicando-se o período de quarenta e cinco dias a contar do recebimento do parecer pelo Núcleo de Urbanismo para a finalização do processo;

III -na hipótese de não haver deliberação de seu posicionamento no prazo avençado no item anterior, o PrAIE retornará ao Núcleo de Urbanismo na condição de Sem Parecer.

§ 4º A análise das Propostas e Projetos para as Áreas de Interesse Estratégico de que trata esta Lei seguirá a seguinte tramitação:

I -Análise documental pelo setor competente da prefeitura para este fim;

II -Análise da Proposta ou Projeto pelo Setor Técnico competente designado para este fim, com emissão de parecer circunstanciado;

III -Análise do Parecer Técnico de que trata do item anterior pelo Núcleo de Urbanismo e emissão de seu Parecer Inicial, ouvidos os demais Núcleos de Gestão.

IV -Análise do Parecer inicial do Núcleo de Urbanismo pelo Conselho da Cidade com definição de seu posicionamento através da emissão de parecer próprio;

V -Elaboração do seu Parecer Final pelo Núcleo de Urbanismo para encaminhamento ao Prefeito Municipal para deliberação;

VI -Deliberação do Prefeito Municipal e emissão do devido Certificado de Interesse Estratégico em favor da Proposta ou Projeto analisado.

§ 5º O Setor Técnico responsável pela análise das propostas e projetos de intervenção bem como o Núcleo de Urbanismo poderão, a seu critério, solicitar esclarecimentos ou informações complementares aos interessados.

§ 6º A Prefeitura Municipal poderá contratar profissionais de reconhecida capacitação técnica para assessorar a elaboração dos pareceres técnicos de que trata este artigo.

§ 7º As custas diretas com levantamento de dados e consultorias externas referentes ao processo de análise das propostas e projetos de que trata este artigo deverão ser cobertas por taxa de protocolo e análise a ser definida pelo setor competente da Prefeitura.

§ 8º Os parâmetros, normas e procedimentos para o processamento de Propostas e Projetos em Área de Interesses Estratégico -PrAIE deverão ser regulamentados por Decreto Municipal, considerando as diretrizes e os limites indicados nesta Seção.

Art. 21. São consideradas Áreas de Interesse Estratégico - AIEs dos Eixos Estruturadores, representadas no **MAPA 02**, parte integrante desta Lei Complementar:

- I -as áreas de terras, glebas e lotes que possuam divisa com a rodovia Edgard Máximo Zamboto ou com as áreas de domínio desta, descritas em Matrícula e ou Transcrição;
- II -as áreas de terras, glebas e lotes que possuem divisa com as ferrovias ou com as áreas de domínio desta, descritas em Matrícula e ou Transcrição;
- III -as áreas de terras, glebas e lotes que possuem divisa com o Rio Jundiáí ou por ele são cortados, descritas em Matrícula e ou Transcrição.

§ 1º As áreas de terras, glebas e lotes descritas no caput deste artigo, serão reconhecidas desde que tenham comprovadas as divisas com os eixos estruturadores, anteriores à aprovação da Lei Complementar nº 613, de 04 de julho de 2023 - Plano Diretor Estratégico.

§ 2º Não serão aceitas anexações ampliando as áreas de terras e/ou glebas pertencentes aos Eixos de Interesse Estratégico, descritos nos Incisos I, II e III do presente artigo, posteriores à aprovação da Lei Complementar nº 613, de 04 de julho de 2023 - Plano Diretor Estratégico.

§ 3º As intervenções de tipologia de uso não-residencial deverão se restringir à faixa de 200m (duzentos metros) a partir da divisa com os eixos estruturadores.

- I -no restante da área serão tolerados os usos nR1-1, nR2-1, nR2-2 e nR-4 até o limite de 30% de seu total.
- II -propostas de ocupação que ultrapassem estes parâmetros deverão ser objeto de justificativas específicas a serem analisadas individualizadamente pela Prefeitura.

Art. 22. São consideradas Áreas de Interesse Estratégico - AIEs dos Eixos Urbanos, as áreas de terras, glebas e lotes que tenham comprovadas as divisas com os Eixos Urbanos, anteriormente à aprovação da Lei Complementar nº 613, de 04 de julho de 2023 - Plano Diretor Estratégico, nos seguintes trechos:

- I-Avenida Adherbal da Costa Moreira;
- II-Avenida dos Emancipadores;
- III-Avenida 9 de Julho;
- IV-Estrada da Figueira Branca, até a estrada dos Ipês;
- V-Estrada dos Ipês;
- VI-Avenida da Integração;
- VII-Avenida da Bragantina, com início na confluência com a Rua Rafael Zulli e a Avenida Mitiharu Tanaka, até a ponte da Rua Dama da Noite;
- VIII-Rua Francisco Miguel, iniciando na confluência com a Rua Felipe Cardoso, até a Rua Anibal Lopes da Fonseca;

IX-Rua Anibal Lopes da Fonseca;

X-Estrada Faustino Bizzeto;

XI-Rua Duque de Caxias;

XII-Rua Bela Vista;

XIII-Avenida Mitiharu Tanaka.

§ 1º Nos eixos urbanos indicados nos incisos de I a XII, as intervenções, de tipologia de uso não-residencial em lotes deverão se limitar à uma faixa de 50m (cinquenta metros) de largura a partir da divisa com a via pública de seu acesso principal indicado em projeto.

§ 2º Nos eixos urbanos indicados nos incisos de I a XII, as intervenções, de tipologia de uso não-residencial, em áreas de terras e/ou glebas deverão se limitar à uma faixa de 100m (cem metros) de largura a partir da divisa com a via pública de seu acesso principal indicado em projeto.

I -No restante da área serão tolerados os usos nR1-1, nR2-1, nR2-2 e nR-4até o limite de 50% de seu total.

II -Propostas de ocupação que ultrapassem estes parâmetros deverão ser objeto de justificativas específicas a serem analisadas individualizadamente pela Prefeitura.

§ 3º No eixo urbano do inciso XIII (Avenida Mitiharu Tanaka), as intervenções, de tipologia de uso não-residencial, deverão ser limitadas à faixa de 25m (vinte e cinco metros) a partir da divisa com a via.

§ 4º Não serão aceitas anexações ampliando as áreas de terras e/ou glebas pertencentes aos Áreas de Interesse Estratégico - AIEs dos Eixos Urbanos, definidos no caput deste artigo, posteriores à aprovação da Lei Complementar nº 613, de 04 de julho de 2023 - Plano Diretor Estratégico.

Art. 23. São consideradas Áreas de Interesse Estratégico – AIEs Urbanas, as áreas de terras, glebas e lotes indicadas a seguir que tenham comprovadas suas divisas anteriormente à aprovação da Lei Complementar nº 613, de 04 de julho de 2023 - Plano Diretor Estratégico:

I -quadra onde se situa o Hospital de Clínicas de Campo Limpo Paulista;

II -As quadras C, D, E e F do Jardim Solange;

III -area do bairro Jardim Guanciaie, inserida no perímetro entre a Avenida Henrique Guanciaie, Rua 03, Rua 07 e o bairro Jardim Solange;

IV -quadras nomeadas Gleba 9A do bairro Jardim Santa Lúcia;

V -área do bairro Jardim Santa Lúcia, entre a Quadras nomeadas Gleba 9Ae a Rodovia Edgard Máximo Zambotto.

CAPÍTULO III- DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 24. O sistema viário e as vias públicas, suas morfologias e capacidades de suporte constituem um dos critérios necessários para a gestão do território e a definição do parcelamento, uso e ocupação do solo no município.

Parágrafo único. O sistema viário é definido por hierarquia de vias, garantindo sua integração, de modo que cada uma tenha suas características particulares e possam cumprir a contento os seguintes fatores:

- I -viabilizar o acesso de veículos de qualquer natureza aos imóveis lindeiros;
- II -criar espaços livres necessários à ventilação, insolação, conforto acústico e térmico, e luminosidade adequada às edificações eventualmente existentes ao longo das vias;
- III -garantir o máximo de segurança, facilidade de fluxo e de travessia aos pedestres que nelas transitam;
- IV -permitir, pelas suas características, a dotação de redes subterrâneas e aéreas de equipamentos e serviços urbanos;
- V -prever sistema adequado de drenagem;
- VI -prever a necessidade de espaço físico nos passeios para instalação de mobiliário urbano;
- VII -proporcionar a mobilidade e a acessibilidade no território municipal;
- VIII -a intermodalidade e promover a mobilidade ativa;
- IX -constituir espaços urbanos de pequeno e médio portes de permanência e conforto dotados de infraestrutura de apoio às atividades urbanas tais como sombra, descanso em caminhadas, coleta de lixo, fornecimento de energia, prestação de informações e comunicações, segurança, entre outros.

Art. 25. Para os efeitos desta lei as vias públicas são classificadas da seguinte forma:

- I- vias regionais (RE) que comportam os seguintes sistemas viários:
 - a) Rodovia Edgard Máximo Zambotto (SP-354);
 - b) ferrovias;
 - c) outras interligações intermunicipais e regionais.
- II- vias municipais (E) que se classificam em:
 - a) vias principais ou arteriais (E1): que têm a função de coletar e distribuir o fluxo de tráfego oriundo das vias de distribuição;

- b) via arterial turística (E1-T), que têm a função de possibilitar o acesso a áreas de grande interesse turístico e ou cultural, constituindo-se em si mesmas uma atração;
- c) via coletora e de distribuição (E2), são aquelas coligadas ao eixo principal de conexão, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;
- d) via secundária (E3): são aquelas que estabelecem ligação entre vias de distribuição e as vias locais;
- e) via local (E4), que são as vias de uso local são as vias de acesso aos lotes, com trânsito local;
- f) via sem saída (E5), que são vias de uso local que não possuem fluxo contínuo, dispendo de balão de retorno (“cul-de-sac”);
- g) vielas (E6), que são largura nunca inferior a 4,00 m (quatro metros), pavimentadas com material antiderrapante, providas de arborização com espécies de pequeno porte para sombreamento e podendo, a critério da Prefeitura, acomodar em seu projeto, algum mobiliário urbano tipo bancos, canteiros, jardins de chuva e outras soluções de urbanismo tático e social;
- h) via ciclável (EB), que são as ciclo rotas, ciclo vias e ciclofaixas, vias destinadas preferencialmente à circulação de ciclos, delimitada por sinalização específica;
- i) via compartilhada (EC) ou ruas completas, que são as vias onde a convivência no trânsito é harmoniosa entre veículos motorizados, ciclos e outros veículos de mobilidade ativa e pedestres, que tem a prioridade;
- j) via de pedestres (EP) ou calçadão, que são vias de uso destinado exclusivamente a pedestres, admitindo o trânsito de veículos leves apenas emergencial ou de abastecimento local em horários definidos pela autoridade municipal de trânsito.

Art. 26. A regulamentação das vias indicadas no artigo anterior será definida em legislação complementar, respeitados os limites desta Lei e o Plano Municipal de Mobilidade Sustentável.

§ 1º Empreendimentos e parcelamentos de solo implantados a partir da promulgação desta Lei deverão prever vias com capacidade para o sistema de transporte coletivo público incluindo baias específicas para a parada de ônibus.

§ 2º Em empreendimentos e parcelamentos de solo implantados a partir da promulgação desta Lei ou a qualquer tempo em processos de regularização fundiária a Prefeitura Municipal poderá, a seu critério, exigir a construção de canteiros centrais, pistas cicláveis, sinalização de segurança e outros elementos urbanísticos pertinentes.

§ 3º A classificação do sistemaviário mencionadas neste artigo, listados na **TABELA01**, parte integrante desta Lei Complementar, deverão ser atualizadas a cada dois anos e deverá integrar o Sistema de Informação e Monitoramento Municipal.

TÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES GERAIS DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 27. O parcelamento do solo e o decorrente dimensionamento das parcelas resultantes em empreendimentos de qualquer natureza implantados a partir da promulgação desta Lei ou a qualquer tempo em processos de regularização fundiária, deverão obedecer aos critérios e parâmetros dispostos nesta Lei Complementar.

I - O parcelamento do solo se organizará nas seguintes modalidades:

- a) desmembramento e desdobro;
- b) remembramento e anexação;
- c) loteamentos e Loteamentos de acesso controlado;
- d) condomínios e Vilas;
- e) outros.

II - O parcelamento do solo poderá resultar em áreas, quadras, terrenos, lotes, frações e congêneres;

§ 1º As glebas ficam sujeitas ao parcelamento e à urbanização compulsória, à aplicação de impostos e taxas progressivas e outros instrumentos de incentivo previsto em Lei Federal, estadual ou municipal, a critério da Prefeitura Municipal.

§ 2º Os parcelamentos citados neste artigo deverão garantir sua plena autonomia em relação a abastecimento de água, tratamento de esgoto, abastecimento energético e de comunicações, e ligação ao sistema viário público.

§ 3º As parcelas ou lotes mínimos e máximos no município fruto de parcelamentos de qualquer natureza ficam definidos conforme segue:

- I- parcela mínima ou lote: 250m² com testada mínima de 7,5m lineares;
- II- parcela máxima ou lote: 20.000m² com testada máxima de 150m lineares;
- III- nas ZEIS – Zona Especial de Interesse Social o lote mínimo será de:
 - a) Habitação de Interesse Popular- HIS: 150m², com testada mínima de 7,5m lineares;
 - b) Habitação de Mercado Popular-HMP: 180m², com testada mínima de 7,5m lineares.

§ 4º. Os parcelamentos deverão apresentar áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista obedecendo no mínimo os seguintes percentuais:

I-sistema viário – 15%;

II-áreas verdes – 10%;

III-sistema de lazer - 5%;

IV-áreas institucionais – 5%.

§ 5º Os parcelamentos deverão respeitar as faixas *non aedificandi* incidentes na área, de acordo com as legislações federais, estaduais e municipais incidentes.

I -Em função de necessidades específicas do município ligadas a questões de infraestrutura viária e/ou sanitária, proteção ambiental ou instalação de equipamentos e serviços a prefeitura municipal poderá exigir áreas de maior dimensão.

§ 6º O parcelamento do solo em qualquer uma das modalidades indicadas neste artigo deverá resultar em áreas que atendam aos seguintes requisitos:

I -apresentar áreas de parcelas resultantes que se situem entre a mínima e a máxima, conforme indicado no **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar, salvo quando sobre o parcelamento incidir normativo específico;

II -apresentar forma e dimensões que satisfaçam às exigências dos índices urbanísticos adotados nesta Lei Complementar, permitindo edificações com dimensões e áreas adequadas ao uso a que se destinarem;

III - apresentar terrenos com declividade:

a) superior a 1% (um por cento) e/ou;

b) inferior a 30% (trinta por cento).

IV - apresentar áreas de preservação permanente e áreas verdes com acesso ao longo dos seus limites através do sistema viário público com no mínimo 10m (dez metros) de largura, garantindo o acesso público e universal.

Art. 28. É vedado o parcelamento do solo:

I -em terrenos com declividade inferior a 1% (um por cento) e igual ou superior a 30% (trinta por cento);

II -em áreas de preservação permanente, particularmente margens de cursos d'água e aglomerados de vegetação natural densa de espécies arbóreas de topos e ciliares;

III -em terrenos onde as condições geológicas impossibilitem a edificação;

IV -em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e o escoamento das águas;

V -em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

§ 1º Propostas de parcelamento do solo em áreas que se enquadrem nas condições descritas nos incisos IV e V poderão apresentar para análise Laudo Geológico-Geotécnico acompanhado de estudos elaborados por profissionais de notória especialidade que indiquem as ações mitigadoras previstas e que comprovem sua viabilidade técnica.

§ 2º O atendimento ao disposto no parágrafo anterior não dispensa as demais etapas de análise e aprovação de projetos em âmbito municipal e em âmbito estadual e federal, quando couber.

Art. 29. As áreas institucionais, verdes, e sistema de lazer, quando obrigatórias, terão a sua localização definida pelo Executivo Municipal, por meio do setor responsável pelo Planejamento Urbano, mediante parecer favorável do Núcleo de Urbanismo, e deverão atender às seguintes características:

I-estar situadas junto a uma via oficial de circulação de veículos, com largura mínima de 10m (dez metros) garantindo o acesso universal, sendo vedada sua localização em ruas sem saída.

§ 1º As áreas totais destinadas a usos institucionais exigidas deverão apresentar de clividade inferior a 10% em pelo menos 50% da área e declividade máxima de 15%.

§ 2º As áreas institucionais poderão ser doadas em outra região do município que apresente carência de terrenos para esse fim, sendo a localização determinada em certidão de diretriz específica.

§ 3º A doação das áreas institucionais e sistema de lazer mencionadas no *caput* desse parágrafo poderá ser efetuada em outro imóvel urbano, devendo-se observar a proporcionalidade dos seus correspondentes valores imobiliários comerciais totais, sendo essa valoração atestada através de laudos técnicos periciais elaborados por profissionais com notória especialidade.

§ 4º Das áreas verdes totais exigidas, 25% (vinte e cinco por cento) deverá se localizar em área cuja composição topográfica apresente declividade inferior ou igual a 15% (quinze por cento);

§ 5º Das áreas totais destinadas ao sistema de lazer exigidas 50% (cinquenta por cento) deverá se localizar em área cuja composição topográfica apresente declividade inferior ou igual a 15% (quinze por cento).

Art. 30. O sistema viário proposto deverá assegurar a plena mobilidade e deverão ser atendidos no mínimo os seguintes princípios e normas:

I-as vias das áreas parceladas deverão ser adequadamente coordenadas entre si e com outras existentes ou planejadas nos terrenos confinantes, assegurando sua conformidade e continuidade com o sistema viário oficial e a hierarquia de vias;

II-a infraestrutura viária deverá ser implantada atendendo as normas da acessibilidade universal;

III-a inclinação das ruas de circulação de veículos não poderá ser inferior a 1% (um por cento) ou superior a 15% (quinze por cento);

IV-os caminhos pedonais devem ser implantadas concomitantemente às vias de circulação, devendo ainda:

- a) atender ao Plano Municipal de Mobilidade no que couber;
- b) propiciar condições adequadas de acessibilidade;
- c) ter no mínimo 30% (trinta por cento) de sua superfície formada por elementos permeáveis;
- d) ter arborização implantada, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas definidos nas normas municipais.

Art. 31. Para assegurar condições de saneamento básico, todo e qualquer parcelamento do solo deverá:

I-comprovar, através de parecer técnico ou certificado específico emitido por órgão competente, concessionária ou empresa especializada, a garantia do abastecimento integral de água para o empreendimento de qualquer natureza;

II-comprovar, através de parecer técnico ou certificado específico emitido por órgão competente, concessionária ou empresa especializada a garantia da coleta e do tratamento de esgoto em empreendimentos de qualquer natureza;

III-comprovar, através de parecer técnico ou certificado específico emitido por órgão competente, concessionária ou empresa especializada a garantia do fornecimento integral de energia elétrica em empreendimentos de qualquer natureza;

IV-comprovar, através de parecer técnico ou certificado específico emitido por órgão competente ou empresa público-privada especializada a garantia de coleta integral de resíduos sólidos do empreendimento;

V-considerar para os sistemas de drenagem de águas pluviais:

- a) a área total das bacias e sub-bacias de contribuição, mesmo que ultrapasse os limites do empreendimento;
- b) cheia correspondente a um período de retorno mínimo de 50 (cinquenta) anos;

- c) o sistema de escoamento de águas pluviais deve comportar equipamentos de retenção ou infiltração e de dissipação de energia, de modo a atenuar os picos de cheias, favorecer a recarga das águas subterrâneas e prevenir a instalação de processos erosivos;
- d) as taxas de permeabilidade previstas para a(s) zona(s) em que estejam inseridas, conforme **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 1º A conexão à rede pública de água e esgoto deverá ser realizada pelo empreendedor ou proprietário(s) conforme aprovação da concessionária e ou empresa responsável pelos serviços.

§ 2º Para todos os incisos deste artigo, será aceita a implantação de sistemas autônomos e independentes das redes públicas existentes ou sua expansão, desde que atendam às normas e regulamentações vigentes.

§ 3º Nos casos de sistemas autônomos e independentes, deverá ser indicada a responsabilidade pela operação e manutenção do sistema, com documentação de expressa concordância, anuência e aprovação do órgão encarregado destes serviços no Município, e dos demais órgãos ambientais pertinentes, quando couber.

Art. 32. Os parcelamentos que se situam em ZEIS - Zona Especial de Interesse Social, para a produção de moradias através de programas habitacionais oficiais oriundos dos governos Municipal, Estadual ou Federal, deverão estar adequados ao Plano Municipal de Habitação.

CAPÍTULO II – DOS LOTEAMENTOS

Seção I - DO DESMEMBRAMENTO E DESDOBRO

Art. 33. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, obedecidos os critérios estabelecidos nessa Lei Complementar.

§ 1º A aprovação do desmembramento fica condicionada à existência de infraestrutura conforme Título II, Capítulo I.

§ 2º Em áreas não dotadas de infraestrutura a aprovação do projeto se dará após a certificação por parte da prefeitura da execução da infraestrutura necessária.

§ 3º As áreas resultantes de desmembramentos deverão ter frente para a via oficial existente.

Art. 34. Considera-se desdobro o parcelamento de lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos aprovados, para formação de novos lotes, destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias e logradouros de qualquer categoria, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 1º A aprovação do desdobro fica condicionada à existência de infraestrutura conforme Título II, Capítulo I.

§ 2º Em áreas não dotadas de infraestrutura a aprovação do projeto se dará após a certificação por parte da prefeitura da execução da infraestrutura necessária não havendo a infraestrutura necessária no local, a sua implantação será de responsabilidade do empreendedor.

§ 3º As áreas resultantes de desdobros deverão ter frente para a via oficial existente.

§ 4º O parcelamento de solo caracterizado por desdobro está obrigado a doação de terreno para destinação de áreas verdes e institucionais correspondentes, no mínimo, aos percentuais de 10% (dez por cento) e 5% (cinco por cento), respectivamente, sempre que a área a ser desdobrada for superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

Seção II- DO REMEMBRAMENTO E DA ANEXAÇÃO

Art. 35 Considera-se remembramento e anexação a integração de glebas e/ou lotes em matrícula única para a constituição de uma unidade maior, com aproveitamento do sistema viário existente.

Parágrafo único. Qualquer novo parcelamento ou edificação em área resultante de processo de anexação deverá obedecer ao disposto nessa Lei Complementar.

Seção III – DOS LOTEAMENTOS

Art. 36. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único. Os lotes de áreas parceladas na modalidade loteamento terão os parâmetros urbanísticos, em especial as áreas mínimas, a densidade populacional, densidade habitacional, densidade construtiva, permeabilidade, gabaritos e outros definidas para a zona onde se localizem e as edificações regradadas pelos índices e restrições correspondentes, conforme **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar.

Seção IV - DOS LOTEAMENTOS COM ACESSO CONTROLADO

Art. 37. Os loteamentos poderão ser executados na modalidade loteamento com acesso controlado, respeitada a legislação federal, estadual, municipal, atendidas as exigências estabelecidas nessa legislação no que couber, e atendidas as seguintes condições:

I-o controle de acesso não pode restringir o direito de ir e vir das pessoas, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes desde que devidamente identificados ou cadastrados;

II-o controle de acesso deverá ser montado fora da via pública, dentro do loteamento, de modo a não obstruir o trânsito nas vias públicas adjacentes;

III-a implementação do controle de acesso será autorizada pelo Poder Público Municipal por meio de Ato Administrativo, conforme disposto em normativo legal específico, em especial o § 8º do artigo. 2º da Lei 6.766/79 adicionado pela Lei 13.465/2017;

IV-as áreas institucionais devem estar localizadas fora dos muros ou cercamentos dos loteamentos em questão;

V-com a implementação do controle de acesso, fica sob responsabilidade dos proprietários dos lotes a limpeza e coleta de lixo, implantação e manutenção do cercamento e controle de acesso, segurança, manutenção e sinalização do sistema viário, manutenção da arborização e manutenção do sistema de drenagem, implantação e manutenção do Sistema de Lazer, e a recuperação, preservação e manutenção das áreas verdes.

§ 1º O não cumprimento do disposto neste artigo ensejará a notificação dos proprietários de lotes estabelecendo prazo máximo de 90 dias para seu cumprimento.

§ 2º Após três notificações consecutivas não atendidas caberá à Prefeitura o que segue:

I -Autuar proporcionalmente os proprietários pelo descumprimento das notificações não atendidas, de acordo com a legislação vigente;

II -Notificar os proprietários do cancelamento da concessão e enquadramento da área como loteamento de acesso controlado.

§ 3º Após a devida autuação e notificação de que trata o parágrafo anterior a Prefeitura poderá executar seu critério os serviços necessários para a manutenção das boas condições de higiene, salubridade, mobilidade e habitabilidade das áreas públicas do loteamento.

I -Neste caso, a Prefeitura deverá emitir cobrança dos valores empregados na operação acrescidos de taxa de administração rateado em nome dos proprietários dos lotes, sem prejuízo das multas aplicadas.

§ 4º Os loteamentos já aprovados e regulares são passíveis de instituírem o acesso controlado, devendo ser atendidas as mesmas condições estabelecidas no caput deste artigo e incisos I a V, e desde que não comprometam o sistema de circulação viária da região.

CAPÍTULO III - DOS CONDOMÍNIOS

Art. 38. Consideram-se condomínios os empreendimentos implantados em conformidade com esta Lei Complementar, as Leis estaduais e federais incidentes, em especial as Leis 4.591/1964, alterada pela Lei 13.465/2017 e ao Código Civil (Lei 10.406/2002) Capítulos VI ao VII-A§ 1º. Os condomínios poderão ser edifícios ou não edifícios, conforme segue:

I - condomínios edifícios: são empreendimentos vinculados a edificações ou conjuntos de edificações onde existem partes exclusivas e partes comuns, de um ou mais pavimentos (horizontal ou vertical), construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais.

II – condomínios não edifícios: empreendimentos vinculados a terrenos, lotes, frações, áreas comuns e infraestruturas especialmente no que diz respeito à propriedade compartilhada e aos direitos e deveres dos condôminos. que são constituídos de partes designadas de lotes ou frações que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos,

§ 1º Os condomínios de que trata o artigo anterior poderão ser classificados pelo uso conforme segue:

I - residenciais;

II - não residenciais;

III - mistos.

§ 2º A implantação de empreendimentos na modalidade condomínio deverá atender a infraestrutura conforme Título II, Capítulo I

§ 3º O sistema viário, área de lazer e áreas verdes serão de responsabilidade e uso restrito do condomínio e deverão ser incorporados como áreas comuns às frações ideais de cada condômino.

§ 4º O sistema viário interno dos condomínios, com exceção de Vilas, residenciais e não residenciais isolados deverão respeitar o que segue:

I- o sistema viário interno obedecerá às seguintes disposições:

- a) as vias internas que estabeleçam ligação com vias externas deverão ter largura mínima de 12,00m, com calçamento compatível com o seu uso e clara definição de áreas de circulação de pedestres e de veículos, segregadas entre si;
- b) as vias internas que estabeleçam ligação com outras vias internas e atendam à circulação de veículos deverão ter largura mínima de 9,00m (nove metros), garantida a acessibilidade universal, índice de permeabilidade mínimo de 20% e a prioridade para o pedestre, sendo consideradas vias compartilhadas;
- c) as demais vias de circulação interna deverão ter largura mínima de 2,50m (dois e meio metros) e pavimentação com no mínimo 50% de permeabilidade, sendo facultada a contabilização desta área no cômputo geral de permeabilidade do empreendimento.

II- o acesso ao condomínio pode ser fechado ao público, através de grade, portão ou outro dispositivo com permeabilidade visual, podendo dispor de guarita;

- a) os acessos para os condomínios deverão obedecer ao recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) para a via pública externa, com raio mínimo de concordância com o sistema viário público de 9,00m (nove metros).

- b) as guaritas de controle de acesso deverão respeitar o recuo definido neste inciso;
 - c) No caso de haver necessidade de ocupação do recuo frontal para a locação da guarita, a mesma terá sua área construída limitada a 15,00m² (quinze metros quadrados);
 - d) o controle de acesso deverá ser montado fora da via pública, de modo a não obstruir o trânsito nas vias públicas adjacentes.
- III- nos recuos, seja de frente, fundos ou lateral para logradouros públicos não serão permitidas construções permanentes, salvo o disposto no inciso anterior;
- IV- deverão ser previstos locais próprios, com acesso externo e condições sanitárias adequadas para a deposição de resíduos sólidos e orgânicos produzidos no empreendimento, bem como para caixas de correios, relógios de medição, hidrômetros, e outros serviços correlatos;
- V- os índices urbanísticos referentes a taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento para as frações ideais privativas resultantes da implantação do condomínio, deverão atender o estabelecido no **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar;
- VI- O condomínio deverá prever uma vaga para o estacionamento de veículo para cada unidade, lote ou fração resultante do parcelamento podendo esta ser integrada aos mesmos ou estar situada em áreas de estacionamento coletivo internos ao empreendimento;
- a) na hipótese da opção por vagas integradas aos lotes ou parcelas, a obrigação da existência das mesmas deverá estar explícita nas normas condominiais e em registros públicos do condomínio e suas parcelas ou lotes;
 - b) na hipótese de opção pelas áreas de estacionamentos coletivos estes deverão atender às seguintes características:
 1. deverão atender à proporção de 25m² (vinte e cinco metros quadrados) para cada unidade, lote ou fração prevista no parcelamento;
 2. deverão possuir pavimentação com no mínimo 50% de permeabilidade, sendo facultada a contabilização desta área no cômputo geral de permeabilidade do empreendimento;
 3. as vagas em questão deverão ser preferencialmente descobertas ou sombreadas por elementos naturais. No caso de construção de coberturas, estas deverão ser sustentadas por estruturas leves e desmontáveis;
 4. em qualquer outra hipótese de cobertura e/ou fechamento, estas serão consideradas área construída do empreendimento;

5. as obrigações indicadas neste inciso deverão estar explícitas nas normas condominiais e em registros públicos do condomínio e de suas parcelas ou lotes;

I -Deverão ser previstas vagas de estacionamento de uso público não vinculados com acesso pela via interna do empreendimento na proporção de no mínimo 30% do número de unidades destinadas à:

- a) vaga para visitantes;
- b) 01 vaga dimensionada para PCD;
- c) 01 vaga para serviços;
- d) 01 vaga de moto;
- e) 01 para ciclo dimensionado para atender às demandas locais.

Seção I – DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS RESIDENCIAIS

Art. 39. Os condomínios edilícios residenciais, além daqueles destinados a edificações unifamiliares isoladas – R-UN, se classificam em:

- I -Vilas Residenciais;
- II -Habitações Multifamiliares isoladas;
- III -Habitações Multifamiliares agrupadas.

Parágrafo único. Deverão ser respeitados, para a implantação dos condomínios edilícios residenciais os índices urbanísticos, as densidades habitacionais e populacionais, conforme definidas no Capítulo II do Título III e os parâmetros construtivos definidos para a Zona de Uso onde se situa o empreendimento conforme estabelecidos nesta Lei e descritos no **QUADRO 1** parte integrante desta Lei Complementar.

Subseção I – DAS VILAS RESIDENCIAIS

Art. 40. Para efeito desta Lei Complementar considera-se Vila Residencial empreendimentos privado simplantados para fins de adensamento urbano, obedecidas as normas municipais, estaduais e federais vigentes, constituídos de edificações horizontais, implantadas em lotes individuais ou frações ideais, com via(s) exclusivamente interna(s), sem estabelecer ligação entre duas vias públicas existentes.

§ 1º A modalidade Vila Residencial será enquadrada na categoria condomínio no que couber, devendo obedecer às legislações municipais, estaduais e federais pertinentes,

§ 2º A aprovação da Vila Residencial fica condicionada à existência de infraestrutura urbana, conforme Título II, Capítulo I desta Lei Complementar.

§ 3º Não será exigida a doação dos percentuais de áreas relativos à área verde e institucional quando da implantação de Vila Residencial até 5.000m².

Art. 41. Para a implantação de Vila Residencial deverão ser obedecidos os seguintes critérios:

- I - O parcelamento nesta modalidade somente poderá ser implantado em gleba ou lote com área igual ou superior a 1.250 m² (mil duzentos e cinquenta metros quadrados) e inferior ou igual a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);
- II - Nenhuma unidade que compõe a Vila Residencial poderá ter largura total inferior a 5,00m (cinco metros) e devem ser voltadas para as vias de circulação interna;
- III - a fração mínima de área resultante por Unidade Habitacional deverá ser de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);
- IV - da área total da gleba deverão ser reservados no mínimo 10% (dez por cento) para a implantação de área de lazer e uso comum;
- V - o acesso principal às Vilas deve se dar por via pública oficial;
- VI - as vias internas às Vilas residenciais destinadas à circulação de veículos deverão apresentar largura mínima de 7,00m (sete metros) e espaços de manobra livre e adequadamente dimensionado para manobra de retorno (*cul de sac*) e 2,50m (dois e meio metros) as demais vias de circulação;
- VII - deverão ser previstos locais próprios, com acesso externo e condições sanitárias adequadas para a deposição de resíduos sólidos e orgânicos produzidos no empreendimento, bem como para caixas de correios, relógios de medição, hidrômetros, e outros serviços correlatos;
- VIII - o acesso à vila pode ser fechado ao público, através de grade, portão ou outro dispositivo com permeabilidade visual, podendo dispor de guarita;
 - a) a guarita poderá ocupar o recuo frontal, desde que limitado a uma área construída menor ou igual a 10m² (dez metros quadrados);
- IX - cada lote ou fração resultante deverá possuir no mínimo uma vaga de garagem, podendo ser integrada à construção ou estar situada em áreas de estacionamento coletivo internos ao empreendimento;
- X - Deverão ser previstas vagas de estacionamento de uso público não vinculados com acesso pela via interna do empreendimento na proporção de no mínimo 10% do número de unidades destinadas à:
 - a) 01 vaga para visitantes dimensionada para PCD ;
 - b) 01 vaga para serviços;
 - c) 01 vaga de moto;
 - d) 01 paraciclo dimensionado para atender às demandas locais.

Parágrafo único. As unidades residenciais obedecerão integralmente a legislação municipal específica para edificação (Código de Obras e/ou Código Sanitário) adotado pelo município, salvo condições mais restritivas impostas na convenção condominial apresentada conjuntamente na aprovação do empreendimento.

Subseção II – DOS CONDOMÍNIOS DE HABITAÇÕES MULTIFAMILIARES ISOLADAS

Art. 42. Para efeito desta Lei Complementar considera-se Condomínios de Habitações Multifamiliares Isoladas empreendimentos privados constituídos de edificações multifamiliares R-MH e RMV implantadas em lotes individuais com frente para a via pública.

§ 1º A modalidade Habitação Multifamiliar será enquadrada na categoria condomínio edilício, devendo obedecer às legislações municipais, estaduais e federais pertinentes, em especial a Lei Complementar Federal nº 4591/64 e o Código Civil, Lei nº 10.406/02.

§ 2º A aprovação da Habitação Multifamiliar fica condicionada à existência de infraestrutura urbana, conforme Título II, Capítulo I, .

§ 3º Quando da implantação de Habitação Multifamiliar, instalados em área menor que 5.000m², ficam dispensados da destinação das áreas previstas no artigo 28 (áreas verdes, de lazer, viário e institucional).

Art. 43. Para a implantação de Habitação Multifamiliar deverão ser obedecidos os seguintes critérios:

I-empreendimento nesta modalidade somente poderá ser implantado em gleba ou lote com área igual ou superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 7,5 (sete metros e meio) e inferior ou igual a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

II-Deverão ser respeitados, para a implantação do empreendimento as densidades e demais parâmetros e índices urbanísticos definidos para a Zona de Uso onde se situa o empreendimento, conforme definido Capítulo II do Título III desta Lei e indicadas no QUADRO I parte integrante desta Lei Complementar.

III-deverão ser previstos locais próprios, com acesso externo e condições sanitárias adequadas para a deposição de resíduos sólidos e orgânicos produzidos no empreendimento, bem como para caixas de correios, relógios de medição, hidrômetros, e outros serviços correlatos;

IV-cada lote ou fração resultante deste parcelamentodeverá possuir no mínimo uma vaga de garagem, podendo ser integrada à construção ou estar situada em áreas de estacionamento coletivo interno ao empreendimento;

V-as unidades residenciais obedecerão integralmente a legislação municipal específica para edificação (Código de Obras e/ou Código Sanitário) adotado pelo município,

salvo condições mais restritivas impostas na convenção condominial apresentada conjuntamente na aprovação do empreendimento.

Subseção III- DOS CONDOMÍNIOS DE HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EMULTIFAMILIARES AGRUPADAS

Art. 44. Os condomínios de frações ou lotes edificados e/ou de edifícios verticais poderão ser implantados em áreas com no mínimo 10.000m² (dez mil metros quadrados).

Parágrafo único. O sistema viário, área de lazer e áreas verdes serão de responsabilidade e uso restrito do condomínio e deverão ser incorporados como áreas comuns às frações ideais de cada condômino.

Art.45. Para a implantação deverão ser atendidos os seguintes requisitos prévios:

I-Deverão ser respeitadas as densidades habitacionais e populacionais, conforme definidas no Capítulo II do Título III e indicadas no **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar;

II-a área mínima de terreno ou fração individualizado por Unidade Habitacional de H-UN, deverá ser de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);

III-as unidades residenciais obedecerão integralmente a legislação municipal específica para edificação (Código de Obras e/ou Código Sanitário) adotado pelo município, salvo condições mais restritivas impostas na convenção condominial apresentada conjuntamente na aprovação do empreendimento.

Seção II – DOS CONDOMÍNIOS NÃO EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS

Art. 46. Para a implantação de condomínios não edifícios residenciais deverão ser atendidos os seguintes requisitos prévios:

§ 1º O empreendimento deverá ser implantado em área superior a 10.000,00m².

§ 2º a área mínima de terreno individualizado ou fração por Unidade Habitacional, para o uso R-UN, R-MH e/ou R-MV, deverá ser de 150m² (cento e cinquenta metros).

§ 3º O sistema viário, área de lazer e áreas verdes serão de responsabilidade e uso restrito do condomínio e deverão ser incorporados como áreas comuns às frações ideais de cada condômino.

§ 4º As unidades residenciais obedecerão integralmente a legislação municipal específica para edificação (Código de Obras e/ou Código Sanitário) adotado pelo município, salvo condições mais restritivas impostas na convenção condominial apresentada conjuntamente na aprovação do empreendimento

Seção III – DOS CONDOMÍNIOS NÃO RESIDENCIAIS E MISTOS

Subseção I – Dos condomínios edifícios não residenciais e mistos

Art. 47. Consideram-se condomínios edifícios não residenciais e mistos os empreendimentos vinculados a edificações destinadas a atividades comerciais, de serviços, industriais ou a uma combinação dessas com usos residenciais, constituídos de partes exclusivas e partes comuns, agrupados ou isolados.

§ 1º A modalidade Não Residencial será enquadrada na categoria condomínio edifício, devendo obedecer às legislações municipais, estaduais e federais pertinentes, em especial a Lei Complementar Federal nº 4591/64 e o Código Civil, Lei nº 10.406/02.

§ 2º A aprovação destes condomínios fica condicionada à existência de infraestrutura urbana, conforme Título II, Capítulo I.

§ 3º Quando da implantação de condomínios edifícios Não Residenciais e Mistos em área menor que 5.000m², ficam dispensados da destinação das áreas previstas no artigo 28 (áreas verdes, de lazer, viário e institucional).

§ 4º A implantação de condomínios edifícios não residenciais e mistos deverá atender:

- I -aos índices urbanísticos, tais como coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, recuos e permeabilidade do solo, conforme estabelecido para a zona de uso;
- II -à infraestrutura necessária para circulação interna, com previsão de áreas destinadas a estacionamento, carga e descarga, em conformidade com o Título
- III -do Uso e Ocupação do Solo;
- IV -a área mínima de cada lote ou fração, conforme definido no **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 5º Nos condomínios mistos, as disposições aplicáveis aos condomínios residenciais previstas nesta Lei Complementar deverão ser respeitadas para as áreas e unidades destinadas a uso residencial.

§ 6º Para efeito desta Lei Complementar considera-se Condomínios Não Residenciais e Mistos Isolados empreendimentos privados constituídos de edificações nR-1 a nR-4 implantadas em lotes individuais com frente para a via pública.

§ 7º O condomínio industrial somente poderá ser implantando na zona em que é permitido o uso industrial.

Subseção II – Dos condomínios não edifícios não residenciais e mistos

Art. 48. Consideram-se condomínios não edilícios não residenciais e mistos os empreendimentos vinculados a terrenos, lotes ou frações ideais destinadas a usos comerciais ou à combinação destes com o uso residencial.

§ 1º A implantação de condomínios não edilícios não residenciais e mistos deverá atender:

- I - aos índices urbanísticos, tais como coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, recuos e permeabilidade do solo, conforme estabelecido para a zona de uso;
- II - à infraestrutura necessária para circulação interna, com previsão de áreas destinadas a estacionamento, carga e descarga, em conformidade com o Título III - Do Uso e Ocupação do Solo;
- III - a área mínima de cada lote ou fração, conforme definido no **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 2º Nos condomínios mistos, as disposições aplicáveis aos condomínios residenciais previstas nesta Lei Complementar deverão ser observadas para as áreas e unidades destinadas a uso residencial.

TÍTULO III - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I - DOS USOS DO SOLO

Art. 49. Todos os usos e atividades, inclusive usos mistos, são permitidos no município desde que estejam de acordo com as diretrizes do Plano Diretor Estratégico, as definições das Macrozonas e os parâmetros das Zonas de Uso em que estejam instalados.

§ 1º Os usos se classificam como:

- I - Usos Residenciais - (R);
- II - Usos Não Residenciais - (nR);
- III - Usos Mistos (M);
- IV - Uso Rural (Ru).

Art. 50. Para fins de classificação do uso do solo, as edificações residenciais (R) se enquadram de acordo com as seguintes tipologias, constantes no QUADRO I, parte integrante desta Lei Complementar.

- I-R-UN - Habitação Unifamiliar: 1 (uma) unidade habitacional por lote ou fração;
- II-R-MH - Habitação Multifamiliar Horizontal: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou sobrepostas, com acesso independente e frente para a via oficial ou em condomínio;

III-R-MV - Habitação Multifamiliar Vertical: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais.

§ 1º A tipologia R-MV deverá respeitar as normas brasileiras de acessibilidade, segurança e a legislação específica incidente.

§ 2º Nos lotes com testada menor ou igual a 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) só será permitido o uso Residencial Unifamiliar - R-UM.

§ 3º Na ZMP-IND não se admitirá o uso residencial.

Art. 51. Para fins de classificação as edificações não residenciais (nR)são aquelas que abrigam qualquer atividade que não se destine exclusivamente ao uso residencial e se enquadram de acordo com seu uso e seu nível de incomodidade nas seguintes tipologias e categorias de incomodidade constantes no **QUADRO I** e na **TABELA I**, partes integrantes desta Lei Complementar.

I - nR1: Usos compatíveis com o uso residencial:

- a) nR1-1a: Usos considerados preferenciais para a Macrozona de Proteção Ambiental, para as Zonas Mistas de Proteção Ambiental, Zona Rural e ZEIS 4, conforme TABELA I parte integrante desta Lei Complementar;
- b) nR1-1: Usos Comerciais, Serviços e Institucionais com área construída de até 250m² e lotação e/ou número de colaboradores máximo de 100 pessoas, e hierarquia viária mínima E3;
- c) nR1-2: Usos industriais com área construída de até 250m², e/ou número de colaboradores máximo de 50 pessoas, e hierarquia viária mínima E2.

II - nR2: Usos incômodos, toleráveis com o uso residencial:

- a) nR2-1: Usos Comerciais, Serviços e Institucionais, com área construída acima de 250m² até 2.500m² com lotação e/ou número máximo de usuários e/ou colaboradores de 500 pessoas e hierarquia viária mínima E2;
- b) nR2-2: Usos Industriais com área construída acima de 250m² até 750m², e/ou número de colaboradores máximo de 100 pessoas e hierarquia viária mínima E1.

III - nR3: Usos incômodos incompatíveis com o uso residencial:

- a) nR3-1: Usos Comerciais, Serviços e Institucionais, com área construída de acima de 2500m² e lotação e/ou número de colaboradores máximo acima de 150 pessoas, e hierarquia viária mínima E1;
- b) nR3-2: Usos Industriais;
- c) nR3-3: Usos Perigosos ou Nocivos à Saúde Pública.

IV - nR4: usos especiais de interesse público e compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável: obras de infraestrutura, empreendimentos e serviços de utilidade pública podendo ser instalados em qualquer das macrozonas e zonas nos estritos termos, condições e determinações autorizados pelo Poder Público.

a) Projetos enquadrados na categoria de usos especiais nR4 deverão ser objeto de consulta ao CONCIDADE e parecer do Núcleo de Urbanismo.

§1º Para os usos classificados como nR1-1 fica estabelecido o que segue:

I - serão passíveis de instalação em vias de classificadas como de hierarquia E4, desde que sua área não exceda 50m² (cinquenta metros quadrados);

II - serão permitidos nas ZEIS 02 e ZEIS 03, empreendimentos voltados a Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular;

III - serão permitidos em ZMP-AMB.

§ 2º Os usos classificados como nR3-2 só poderão ser instaladas nas Zonas de Uso Predominantemente Industriais e Logística (ZMP-IND).

§ 3º Para os usos não-residenciais deverão ser previstas no mínimo as seguintes vagas de estacionamento de acordo com a área construída (AC):

I - área construída de até 150m²:

a) 01 vaga 75m² AC ou fração, no mínimo 01 vaga;

b) 01 vaga PCD;

c) 01 vaga de moto, e

d) 01 paraciclo ou em quantidade suficiente para atender à demanda local, conforme as diretrizes de mobilidade urbana sustentável.

II - área construída acima de 150m²:

a) 01 vaga para cada 75m² de área construída ou fração, mínimo de 02 vagas;

b) 01 vaga - para Carga / Descarga;

c) vaga PCD conforme de determinação da legislação do CONTRAN e demais órgãos pertinentes;

d) 01 vaga de moto, e

e) 01 paraciclo.

III - nR2 e nR3: de usos relacionados à saúde e/ ou usos com concentração de público deverão também apresentar área de embarque e desembarque, e vaga para ambulância.

§ 4º Os usos classificados como nR3-3, por apresentarem a possibilidade de causarem prejuízo à saúde, à segurança e bem-estar público e à integridade da flora e fauna regional, são proibidos no Município.

Art. 52. Para fins de classificação do uso do solo, as edificações de uso misto (M) são aquelas em que se desenvolvem mais de um tipo de uso, compatíveis entre si, constantes da **TABELA 02**, parte integrante desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Nas edificações ou lotes ocupados por mais de uma atividade não residencial deverão ser atendidas as condições de instalação da atividade mais restritiva entre as categorias de uso definidas.

Art. 53. Para fins de classificação do uso do solo, as edificações de uso Rural (RU) são aquelas em que se desenvolvem atividades específicas de produção rural e seus complementares.

Art. 54. As categorias e subcategorias de usos não-residenciais serão classificadas em grupos de atividades, segundo critérios de densidade populacional e construtiva, incomodidade, impacto à vizinhança e capacidade de suporte da infraestrutura instalada e serão regulamentadas por Decreto Municipal conjuntamente com os condicionantes para suas instalações.

§ 1º As atividades não listadas poderão ser enquadradas após análise do Executivo e parecer do CONCIDADE.

§ 2º A classificação descrita no caput deste artigo deverá ser regulamentada por Decreto Municipal e revisada e atualizada a cada 2 (dois) anos, ou conforme exigência de legislação federal e estadual.

CAPÍTULO II – DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 55. A ocupação do solo no município é regulamentada a partir de critérios de densidade populacional e densidade construtiva, parâmetros de incomodidade e capacidade de suporte da infraestrutura física instalada, com o objetivo de garantir o desenvolvimento da cidade de forma equilibrada e sustentável de acordo com as diretrizes definidas no Plano Diretor Estratégico, Lei Complementar nº 613/2023.

§ 1º Os parâmetros quantificadores da ocupação do solo no município estão expressos no **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 2º A densidade populacional para os efeitos desta Lei é definida pelo número de Habitantes por hectare (Hb/ha) a partir do cômputo da ocupação do número de unidades habitacionais na mesma área.

I -a ocupação média de moradores por unidade habitacional adotada no Município para os efeitos desta Lei é de 03 (três) Habitantes por Unidade Habitacional (Hb/UH), conforme dados do IBGE 2024.

§ 3º A densidade construtiva para os efeitos desta Lei é definida pelo coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e índice de permeabilidade e demais índices e parâmetros quantitativos de ocupação do solo indicados no **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar, para usos residenciais e não residenciais.

I - para o cálculo da densidade construtiva de ocupação do solo utiliza-se como parâmetro a quantidade de unidades residenciais mínima e máxima permitidas por hectare (uH/Hec) indicados como Densidade Habitacional no **QUADRO I** parte integrante desta Lei Complementar.

§ 4º As densidades populacional e construtiva em empreendimentos e parcelamentos de solo implantados a partir da promulgação desta Lei, ou a qualquer tempo em processos de regularização fundiária, devem ser proporcionais à capacidade de suporte da infraestrutura instalada e à sua velocidade de expansão, respeitada a legislação incidente.

Art. 56. Para a o estabelecimento da ocupação máxima permitida em cada Zona de Uso deverá ser adotados os parâmetros definidos no **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar, conforme segue:

I - densidade populacional - quantidade de habitantes;

II - densidade Habitacional - quantidade de Unidades Residenciais onde houver;

III - coeficiente de aproveitamento;

IV - taxa de ocupação - TO;

V - taxa de permeabilidade – TP;

VI - hierarquia viária;

VII - gabarito de altura - h;

VIII - recuos.

Art. 57. Para cada Zonas de Uso ficam estabelecidas as densidades básicas e máximas, conforme segue:

I - ZMP-R01

a) Densidade populacional (Hb/ha) (Básica/ Máxima) = 240/ 360;

b) Densidade Habitacional (UH/ha) (Básica/ Máxima) = 80/120.

I. ZMP- R2:

a) Densidade populacional (Hb/ha) (Básica/ Máxima) = 180/ 360;

b) Densidade Habitacional (UH/ha) (Básica/ Máxima) = 60 / 120.

- II. ZMP- R3:
 - a) Densidade populacional (Hb/ha) (Básica/ Máxima) = 16 / 32;
 - b) Densidade Habitacional (UH/ha) (Básica/ Máxima) = 48/ 96.
- III. ZMP- R4:
 - a) Densidade populacional (Hb/ha) (Básica/ Máxima) = 8 / 16;
 - b) Densidade Habitacional (UH/ha) (Básica/ Máxima) = 24 /48.
- IV. ZMP- CNT:
 - a) Densidade populacional (Hb/ha) (Máxima) = 100;
 - b) Densidade Habitacional (UH/ha) (Máxima) = 300.
- V. ZMP-IN, não é permitido o uso residencial nesta zona.
- VI. ZMP-RUR: Não se aplica o conceito de densidade populacional, por tratar-se de zona de atividade exclusivamente voltada a atividades rurais e correlatas;
- VII. ZMP-AMB;
 - a) Densidade populacional (Hb/ha) (Máxima) = 6;
 - b) Densidade Habitacional (UH/ha) (Máxima) = 2.
- VIII. ZEIS, as densidades para HIS serão definidas em legislação específica, para os parcelamentos de HMP- Habitação de Mercado Popular, definidos no Plano Municipal de Habitação, conforme artigos 14 e 26, serão adotados os seguintes índices:
 - a) Densidade populacional (Hb/ha) (Básica/Máxima) = 80/120;
 - b) Densidade Habitacional (UH/ha) (Básica/ Máxima) = 240/ 360.
- IX. ZETA, as densidades serão definidas em legislação específica.

§ 1º A utilização da densidade acima da Básica até o valor máximo permitido por Zona de Uso está diretamente vinculada à implantação nos empreendimentos propostos de Soluções Baseadas na Natureza e medidas mitigatórias e compensatórias em termos ambientais.

§ 2º A relação entre as soluções a serem implantadas nos empreendimentos e o aumento de densidade permitido entre o Básico e o Máximo se dará através do Fator de Sustentabilidade - FaS, conforme definido nesta Lei Complementar.

Art. 58. Ficam estabelecidos coeficientes de aproveitamento (CA) e estes se classificam em:

I-coeficiente de aproveitamento mínimo (CA_{mín}): metragem mínima de área edificável em relação à área total do lote;

II-coeficiente de aproveitamento básico (CA_{bas}): metragem de área edificável permitida em relação à área total do lote, que pode ser utilizada sem necessidade de contrapartidas urbanísticas;

III-coeficiente de aproveitamento máximo (CA_{máx}): metragem máxima de área edificável em relação à área total do lote, a ser permitida com a utilização de contrapartidas urbanísticas previstas nesta Lei e em demais legislações pertinentes.

Parágrafo Único. Para fins de cálculo de coeficiente de aproveitamento (CA), não serão computadas áreas destinadas às garagens desde que de uso exclusivo para este fim.

Art. 59. Fica estabelecido como parâmetro primário de ocupação do solo o Coeficiente de Aproveitamento Único igual a 1,0 (um), considerado Coeficiente Básico para os efeitos desta Lei Complementar.

§ 1º A diferença de aproveitamento do potencial construtivo compreendida entre o Coeficiente Básico e o Coeficiente Máximo aplicável em cada caso está sujeita à aplicação de medidas compensatórias e instrumentos de contrapartida urbanística previstos no Plano Diretor Estratégico, nesta Lei Complementar ou em Legislação complementar específica.

§ 2º Para as ZM-AMB e ZM-RUR aplicam-se os coeficientes básicos conforme **QUADRO 1**, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 60. A Taxa de Ocupação, que define a porcentagem do lote a ser ocupada e impermeabilizada com edificação.

§ 1º A Taxa de Ocupação é determinada com base nas características das macrozonas, considerando a manutenção da cobertura vegetal e o adensamento das regiões providas de infraestrutura e equipamentos.

§ 2º As taxas de ocupação máximas permitidas para cada Zona de Uso encontram-se definidas no **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 61. A Taxa de Permeabilidade do Solo, que tem a função de promover a melhoria da retenção e infiltração da água nos lotes, a melhoria do microclima e a ampliação da vegetação, sendo definida como:

I-direta, quando aplicada diretamente no solo;

II-indireta quando instalada para drenagem, retenção, contenção e reuso das águas pluviais.

§ 1º Para o cálculo da taxa de permeabilidade (T.P) deverão ser consideradas, além das edificações, piscinas, quadras, calçadas e todas as demais intervenções que resultem em impermeabilizações do solo.

§ 2º A Taxa de permeabilidade mínima exigida para cada zona, estão definidas e descritas no **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 62. O gabarito de altura define a altura máxima da edificação e seu controle visa contribuir para a definição da densidade construtiva do município e suas condições ambientais.

§ 1º A altura da edificação é medida entre o ponto médio da testada do terreno e o ponto mais alto da edificação, descontadas ático, caixas d'água e casa de máquinas de elevadores.

§ 2º Em caso de terreno de esquina ou confrontando com mais de uma via, deverá ser adotado para cálculo de gabarito de altura o ponto médio da testada que corresponder ao acesso principal do imóvel, conforme consta no Registro de Imóveis.

§ 3º Os gabaritos de altura a serem aplicados às edificações conforme tipologia e zona estão definidas no **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 63. Os recuos têm como finalidade disciplinar a volumetria das edificações garantindo a ventilação, insolação e permeabilidade visual destas e do entorno, contribuindo para o controle e impactos no microclima.

I-são recuos mínimos da edificação em relação ao perímetro do lote:

- a) recuo de frente;
- b) recuos laterais;
- c) recuo de fundo.

§ 1º Os recuos são relacionados à categoria das vias, aos usos pretendidos e proporcionais à altura das edificações e estão definidos no **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar, para todas as Zonas de Uso.

§ 2º O recuo de frente, ou frontal, é obrigatório em todas as edificações em qualquer Zona de Uso.

§ 3º Em edificações de uso exclusivamente residencial, 50% do recuo de frente poderá ser coberto com estruturas leves, sem fechamentos verticais, destinadas ao uso específico de abrigo de veículos, sendo vedado qualquer outro uso.

§ 4º Casos em que a área ou o terreno a edificar apresente em sua porção equivalente ao recuo frontal obrigatório desnível igual ou superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do meio fio e condições topográficas que exijam soluções diferenciadas serão objeto de análise específica pelo setor de aprovação da Prefeitura, respeitados os parâmetros definidos nesta Lei Complementar.

I - nestes casos, independente da solução arquitetônica e construtiva adotada, o recuo frontal é obrigatório em todos os demais pavimentos superiores.

§ 5º os recuos laterais e de fundo mínimos obrigatórios para as edificações pertinentes a cada Zona de Uso e tipo de ocupação estão definidos no **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar.

I - Os recuos laterais e de fundo mínimos para o caso de existência de aberturas na edificação voltadas para estes limites é de:

- a) Lotes com testada até 7,5m (sete metros e meio) recuo lateral obrigatório de 2,5m (dois metros e meio);
- b) Lotes com testada maior que 7,5m (sete metros e meio) recuo lateral obrigatório de 3,50m (três metros e meio);
- c) Recuo de fundos obrigatório de 3,5m (três metros e meio).

§ 6º Nas zonas ZMP-CNT onde a largura da via for inferior a 9,00m (nove metros), os recuos frontais mínimos deverão ser de 7,00m (sete metros), onde 2,00m (dois metros) deverão constar como doação para alargamento e adequação da infraestrutura viária, conforme indicados no **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 7º Será permitida a ocupação do recuo de fundo por edícula, desde que com uso acessório à edificação principal e desde que vinculado ao projeto de construção da edificação principal, limitado ao percentual de 40% (quarenta por cento) da edificação principal.

I - deverá ser mantida uma distância mínima de 2,00m (dois metros) entre a edícula e a construção principal, tendo essa no máximo o gabarito altura máxima de 3 m (três metros);

II - entende-se como uso acessório da edícula as funções de apoio e/ou serviço e/ou lazer à edificação principal.

§ 8º Os imóveis localizados nas Zonas ZMP-R4, ZMP-R3 e ZMP-R2, que possuam área e testada inferiores aos limites estabelecidos no **QUADRO I**, parte integrante desta Lei Complementar, deverão adotar os seguintes recuos mínimos:

I - frontal: 5,00 metros;

II - lateral:

a) 2,50 metros, ou;

b) 5,00 metros, quando adotado recuo lateral único;

III - fundos: 3,50 metros.

§ 9º Nos imóveis de qualquer zona urbana, cuja testada seja menor ou igual a 7,50 metros, deverão ser adotados os seguintes recuos mínimos:

I - frontal: 5,00 metros;

II - lateral e fundos, quando houver aberturas para o exterior: 1,50 metros.

§ 10 Para os demais índices urbanísticos, deverão ser aplicados os parâmetros previstos para a respectiva zona nesta Lei Complementar, nos casos previstos nos parágrafos 8º e 9º deste artigo.

Art. 64. Para a aplicação do disposto nesta Lei Complementar fica estabelecido o Fator de Sustentabilidade, índice que exprime a relação entre a implantação de Soluções Baseadas na Natureza e medidas mitigatórias e compensatórias em termos ambientais, e o incremento da densidade populacional admitida em Zonas de Uso Específico.

§ 1º O Fator de Sustentabilidade (FaS) é composto por um conjunto de instrumentos, diretrizes e ações que visam qualificar empreendimentos, áreas e edificações, diminuir seu impacto ambiental e elevar sua aderência aos objetivos do Plano Diretor Estratégico do Município.

§ 2º O conjunto de medidas, ações e instrumentos que compõem o Fator de Sustentabilidade se organizam proporcionalmente a partir das seguintes condicionantes:

- I- Cobertura Vegetal e Permeabilidade do Solo;
- II- Eficiência no Uso da Água;
- III- Gestão Sanitária e de poluentes;
- IV- Eficiência Energética;
- V- Mobilidade e Transporte;
- VI- Inovações e Processos (Materiais, Técnicas e Recursos Naturais);
- VII- Espaços Sustentáveis e de Uso Público;
- VIII- Equidade e Interesse Social.

§ 3º Para o cálculo do Fator de Sustentabilidade será considerada a presença e a intensidade de uso de um ou mais instrumentos e ações dentre os indicados no conjunto de características e parâmetros que qualificam os empreendimentos, refletindo a eficácia ambiental e aderência aos objetivos estratégicos para o desenvolvimento sustentável do município, conforme **ANEXO II**, parte integrante desta Lei Complementar.

I -a definição do Fator de Sustentabilidade se dará numa proporção direta entre a presença e a intensidade das soluções indicadas em projeto e os valores ponderados na tabela constante no **ANEXO II**.

§ 4º A expedição de alvarás de conclusão de obra e licenças de funcionamento dos empreendimentos que se utilizam dos benefícios proporcionados pelo Fator de Sustentabilidade ficam sujeitos à verificação pela Prefeitura da presença das soluções propostas em projeto.

§ 5º Na hipótese do não cumprimento ou implantação das soluções propostas o imóvel ficará sujeito a embargo e às demais sanções previstas em Lei e normativos complementares que regulam o assunto.

§ 6º A fiscalização dos benefícios concedidos através do Fator de Sustentabilidade será definida por Decreto específico nos limites das disposições desta Lei Complementar e seus anexos.

Art. 65. A Capacidade de suporte da infraestrutura instalada no Município deverá ser objeto de estudos e monitoramento permanente e será critério para a definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 1º O monitoramento a que se refere o caput deste artigo deverá dar ênfase ao abastecimento de água, tratamento de efluentes, resíduos sólidos, energia, comunicações e mobilidade.

§ 2º Alterações significativas no quadro monitorado poderão ensejar revisão e modificação dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo previstos nesta Lei.

TÍTULO IV – DAS INCOMODIDADES E IMPACTOS DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I - DAS INCOMODIDADES E SEUS IMPACTOS

Art. 66. Toda ação de parcelamento, uso e ocupação do solo no município deverá observar os impactos gerados e prever ações visando minimizar seus impactos, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor Estratégico.

Parágrafo único. Os parcelamentos, usos e ocupações do solo que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra e superestrutura básicas serão considerados e designados Empreendimentos Geradores de Impacto.

Art. 67. Os padrões e níveis aceitáveis de incomodidades e seus impactos são classificados conforme **TABELA02**, parte integrante desta Lei Complementar, com ênfase nos seguintes aspectos:

I-poluição sonora: geração de ruídos causados pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;

II-vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível;

III-irradiação: periculosidade em relação às atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde humana, em função da radiação emitida, da comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo explosivos, gás natural e liquefeito de petróleo (GLP), combustíveis inflamáveis e tóxicos, conforme normas que regulam o assunto;

IV-poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação prejudiciais ao meio ambiente e à saúde humana;

V-poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da água na rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;

VI-geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

VII-impacto urbanístico: em relação à sobrecarga da infra e superestrutura instalada e planejada para os serviços públicos ou alteração da paisagem urbana;

VIII-carga e descarga: geração de tráfego pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus ou geração de tráfego intenso, em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criadas.

§ 1º Para fins de localização, os usos e atividades serão classificados por fator de incomodidade conforme a **TABELA 02**, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 2º São considerados critérios básicos para a classificação dos usos não residenciais - nRos seguintes tipos de incômodos e seus aspectos:

I-poluição sonora: considera a intensidade e a frequência do ruído gerado;

II-gases e odores: quanto a emissão de gases e odores resultantes de processos e/ou procedimentos;

III-resíduos: considera o tipo, volume, quantidade e periodicidade de geração de resíduos sólidos e/ou líquidos;

IV-banhos químicos: quanto à utilização, frequência e descarte de material químicos;

V-consumo de água: quanto ao volume de água utilizado (em litros) em processos e procedimentos;

VI-mobilidade: quantidade e rotatividade de veículos e pessoas gerados pelo uso não residencial.

§ 3º As diretrizes, critérios e normas para emissão de ruídos urbanos estão descritas e regulamentadas na Lei Complementar 2.527 de 03 de agosto de 2022 - “Dispõe sobre a proteção contra a poluição sonora.”

§ 4º Poderão ser definidos parâmetros especiais de incomodidade, sempre que houver necessidade, por normativo municipal específico, nos limites desta Lei;

Art. 68. Todas as solicitações de aprovação de empreendimentos e projetos no município deverão ser acompanhadas de avaliação de incomodidade referenciada na **TABELA 02**, feita pelo responsável técnico.

§ 1º A avaliação de que trata este artigo deverá indicar a presença, ou não, de fatores de incomodidade e, quando afirmativo, conter as medidas mitigatórias propostas em projeto pertinentes a estes potenciais incomodidades geradas.

§ 2º Esta análise técnica do nível de incomodidade encaminhada pelo Responsável Técnico é informativa e em nenhuma hipótese dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental nos casos que esta e outras Leis Complementares os exigir.

Art. 69. Os Empreendimentos Geradores de Impacto, segundo a atividade a ser desenvolvida, poderão ser classificados em:

- I - Geradores de Tráfego - GTR: empreendimentos permanentes ou transitórios que, pela concentração da oferta de bens, serviços ou produção, gerem demanda no trânsito local, com substancial interferência no seu entorno, necessitando de grandes espaços para estacionamento ou movimentação de embarque e desembarque, cargas ou cargas;
- II - Geradores de Impacto Urbano - GIU: empreendimentos permanentes ou transitórios que, pelo porte ou atividade a ser desenvolvida, possam interferir de forma significativa na estrutura ambiental e/ou urbana do entorno, ou ocasionar sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura e equipamentos urbanos existentes e sobrecarga do sistema viário;
- III - Geradores de Impacto Ambiental - GIA: empreendimentos permanentes ou transitórios que podem causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:
 - a) a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
 - b) as atividades sociais e econômicas;
 - c) a biota;
 - d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;
 - e) a qualidade dos recursos ambientais.

§1º São considerados como Geradores de Impacto Urbano e/ou Ambiental:

- I - parcelamentos do solo, em todas as suas modalidades, em áreas acima 10.000 m² (dez mil metros quadrados);
- II - uso e ocupação do solo em áreas acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrado) para uso residencial multifamiliar horizontal;
- III - uso e ocupação do solo em áreas acima de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída total para edificações com uso residencial multifamiliar vertical;
- IV - edificações com área construída total superiores a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) para usos não residenciais e mistos;

V - edificações com lotação máxima e/ou número de colaboradores acima de 100 pessoas, independente da área construída;

VI - edificações destinadas a todos os usos nR3;

VII - parcelamento, uso e ocupação em imóveis em ZMP-AMB, independentemente da atividade implantada e da área construída;

VIII - empreendimentos que requeiram, por sua natureza ou condições, análise ou tratamento específico por parte do Poder Público Municipal, conforme dispuser a legislação de uso e ocupação do solo.

§ 2º Os Geradores de Tráfego - GTR serão definidos em legislação específica com base nas diretrizes do Plano de Mobilidade Municipal, prevendo a definição de medidas de mitigação ou compensação, obrigatórias para a aprovação do empreendimento.

Art.70. Os empreendimentos Geradores de Impacto de qualquer natureza deverão elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV sendo sua aprovação final condicionada à análise e aprovação pelo setor responsável pelo Planejamento Urbano e mecanismos de controle social.

§ 1º Em empreendimentos cujos impactos incidentes sejam ligados à geração de tráfego ou sejam enquadrados como Polos Geradores a elaboração do EIV deverá englobar a elaboração do Relatório de Impacto de Trânsito e Transportes (RITT).

§2º Os empreendimentos geradores de impacto ambiental, nos termos da legislação específica, deverão elaborar Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

§3º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, RITT e EIA, que ficarão disponíveis para consulta pública nas plataformas da Prefeitura Municipal

Art. 71. O procedimento para a análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, Estudo de Impacto Ambiental - EIA e Relatório de Impacto de Trânsito e Transporte - RITT deverá ser organizado em três etapas sequenciais:

I-apresentação do projeto;

II-elaboração e análise;

III-monitoramento.

Parágrafo único. Estes procedimentos deverão ser regulamentados por decreto do executivo, conforme diretrizes expressas nesta Lei Complementar.

Art. 72. Os Estudos de Impacto de Vizinhança, de Impacto Ambiental e o Relatório de Impacto de trânsito e Transporte deverão contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade e intervenção urbanística sobre a qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área e em suas proximidades

§ 1º O Poder Executivo Municipal, deverá exigir dos responsáveis pela realização dos empreendimentos, instalação de atividades e implantação das intervenções urbanísticas públicas e privadas, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, a execução das medidas mitigadoras, compensatórias e adaptativas definidas.

§ 2º O Poder Executivo Municipal deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, ampliação das redes de infraestrutura urbana;

§ 3º As exigências deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 4º 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.

Art. 73. A decisão final sobre o licenciamento urbano e ambiental de empreendimentos geradores de incomodidades nos termos desta Lei Complementar deverá ser precedida pela realização de Audiência Pública promovida pela Prefeitura Municipal e deverão ser consultados o CONCIDADE e o CONDEMA, conforme definido no Plano Diretor Estratégico.

Parágrafo único. O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no art. 72, § 4º.

TÍTULO V - DO LICENCIAMENTO, DA FISCALIZAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 74. O parcelamento, ocupação e uso do solo estão sujeitos aos procedimentos estabelecidos nesta lei, em leis específicas e nas disposições regulamentares pertinentes.

Art. 75. Os imóveis, sejam parcelamentos, empreendimentos ou edificações, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, se classificam em:

- I -regulares: são imóveis que preenchem integralmente as disposições legais vigentes;
- II -irregulares: são imóveis que não atendem a qualquer dispositivo ou normativo legal vigente incidente sobre os mesmos.

§ 1º Os usos não residenciais – nR serão considerados irregulares quando:

- I -ocuparem ou utilizarem imóveis irregulares de acordo com as definições constantes da legislação edilícia;

II -quando a licença de funcionamento tenha perdido a eficácia em função de alterações de utilização, de incomodidade ou de instalação ocorridas em relação às condições anteriores regularmente aceitas pelo Executivo.

Art. 76. O uso de imóveis, para fins da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, se classifica em:

- I - uso permitido: é aquele que atende à legislação vigente em sua totalidade, podendo ocupar o imóvel sem restrições;
- II - uso não permitido: é aquele que não atende um ou mais parâmetros ou dispositivos legais vigentes incidentes sobre o imóvel;
- III - uso conforme: é aquele usopermitido no local e que se encontra em conformidade com os demais parâmetros de regularidade incidentes;
- IV - uso não conforme: é aquele uso não é permitido no local e o mesmo não atenda a qualquer um dos demais parâmetros de regularidade incidentes.

§ 1º O uso conforme poderá instalar-se em edificação em situação irregular, desde que todas as condições de segurança do imóvel estejam atendidas, em especial quanto à estabilidade, salubridade e prevenção a incêndio atestado por profissionais habilitados.

I - neste caso, a instalação do uso conforme não exige o proprietário da obrigação de regularização do imóvel nem das penalidades previstas na legislação a que estiver sujeito.

§ 2º O uso não conforme poderá ser tolerado quando o mesmo se encontrava em situação comprovadamente regular na data da promulgação desta Lei Complementar.

Art. 77. Nos casos dos usos não residenciais – não considerados compatíveis com o uso residencial, poderá ser instalado em edificação não regular, desde que asseguradas as condições de higiene, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade da edificação, assim como as condições de instalação, os parâmetros de incomodidade e as proporcionalidades definidos nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. O disposto no “caput” deste artigo não exige o proprietário da edificação dos procedimentos e penalidades decorrentes da legislação edilícia pela irregularidade verificada.

Art. 78. Nenhuma edificação com uso em desacordo com a legislação poderá ter sua construção ampliada.

§ 1º Reforma de edifícios que se enquadrem nesta condição não poderá agravar a desconformidade existente, mesmo quando tenha sido objeto de processos de regularização.

§ 2º O uso em desacordo só poderá ser substituído por outro em desacordo, desde que o novo uso pretendido mantenha as características e abrangências do uso atual, sem agravamento da desconformidade.

Art. 79. Os parcelamentos do solo não aprovados pela Prefeitura do Município de Campo Limpo Paulista já executados e alienados total ou parcialmente, ficam sujeitos à ação municipal para sua regularização, através de legislação municipal complementar específica de regularização fundiária.

CAPÍTULO I - DAS INFRAÇÕES

Art.80. São consideradas infrações às normas de parcelamento, uso e ocupação do solo:

I-falsa declaração de informações necessárias ao cumprimento desta Lei Complementar;

II-instalação da atividade em zona de uso não permitida;

III-instalação das atividades sem as exigências estabelecidas nesta Lei Complementar;

IV-alteração dos parâmetros técnicos de ocupação referentes a zona;

V-instalação de atividade sem autorização de funcionamento;

VI-instalação de atividades incômodas sem a devida aprovação municipal;

VII-mudança de atividade sem a aprovação do município;

VIII-dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo em qualquer modalidade - loteamentos, desdobros, desmembramentos, vilas ou condomínios - sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar;

IX-dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo em qualquer modalidade - loteamentos, desdobros, desmembramentos, vilas ou condomínios - sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

X-fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de parcelamento do solo em qualquer modalidade - loteamentos, desdobros, desmembramentos, vilas ou condomínios - ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo;

XI-registrar parcelamento em qualquer modalidade não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de parcelamento, em qualquer modalidade, não registrado.

Art. 81. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática das infrações previstas no artigo anterior desta Lei Complementar, incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário, de empreendedor, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 82. Os infratores das disposições desta Lei Complementar ficam sujeitos às seguintes penalidades:

- I-advertência, que determinará a imediata regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente;
- II-multa pelo cometimento da infração, variável de 1.000 (um mil) a 100.000 (cem mil) Unidades de Valor de Referência do Município (UVRM), conforme a sua gravidade e de acordo com o Decreto regulamentador desta Lei Complementar;
- III-interdição do uso ou atividade proibida por esta Lei Complementar;
- IV-perda da isenção e outros incentivos tributários concedidos pelo Poder Executivo;
- V-embargo de obra;
- VI-demolição de obra, mediante ação judicial competente.

Art. 83. As penalidades indicadas poderão ser aplicadas cumulativamente e sem prévia advertência.

§ 1º Os parcelamentos em todas as modalidades definidas nessa Lei Complementar que não se enquadrarem nas normas aqui estabelecidas estarão sujeitos a aplicação de multas entre 1.000 (um mil) e 100.000 (cem mil) Unidade de Valor de Referência Municipal (UVRM) por dia de permanência em situação irregular, se não regularizados no prazo de 50 (cinquenta) dias, após notificação.

§ 2º A cobrança da multa especificada no inciso anterior não isenta da necessidade de reenquadramento do parcelamento ao estabelecido nessa Lei Complementar.

§ 3º Em caso de reincidência, o valor da multa será cobrado em dobro.

Art. 84. A regulamentação dos procedimentos administrativos, definições, parâmetros e fiscalização, do disposto neste Capítulo será realizada por ato normativo do Executivo.

TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 85. É vedada a instalação de indústrias extrativistas em todo o território do Município de Campo Limpo Paulista.

§ 1º Excetua-se as extrações de águas minerais desde que tecnicamente comprovado, através de laudos, pareceres, elaborados por profissionais de notória competência, e licenças, que não haverá prejuízo para a região ou entorno onde a mesma for se inserir.

§ 2º Usos industriais em desacordo com a legislação somente poderão ser substituídos por outros usos industriais desde que esses tenham abrangências, interferências, impactos e condições gerais iguais ou inferiores aos usos existentes, comprovados na solicitação da aprovação do projeto.

Art. 86. Sem prejuízo da aplicação da presente Lei Complementar, para qualquer uso, em especial para as indústrias, oficinas, depósitos e estabelecimentos congêneres, que pela

atividade desenvolvida, a critério da Prefeitura do Município de Campo Limpo Paulista, ofereçam ou possam oferecer perigo à saúde, à vida, à integridade física, ao sossego ou ao patrimônio de terceiros, estes ficarão sujeitos a exigências excepcionais, ouvindo-se as recomendações dos órgãos competentes.

Parágrafo único. A Prefeitura do Município de Campo Limpo Paulista reserva-se o direito de exigir esclarecimentos relativos às características, operações, matérias-primas, equipamentos e outras informações ligadas às atividades do estabelecimento, bem como determinar medidas adicionais de precaução, desde que justificadas tecnicamente e que visem anular ou diminuir sua periculosidade, nocividade ou incomodidade do empreendimento.

Art. 87. No caso de haver a incidência de duas ou mais Macrozonas ou Zonas de Uso em áreas, glebas, terrenos ou lotes serão aplicados os seguintes critérios:

- I -em áreas ou glebas prevalecerão os parâmetros urbanísticos incidentes sobre a maior porção de território;
- II -em terrenos ou lotes prevalecerão os parâmetros urbanísticos mais restritivos, como forma de restringir seus impactos com relação ao seu entorno imediato.

Parágrafo único. No caso de haver a incidência de uma ou mais de uma Zona contígua às Zonas Especiais de Interesse Social -ZEIS, Zonas Mistas de Proteção Ambiental -ZMP-AMB e Zona Rural - ZMRUR, os parâmetros destas prevalecerão sobre qualquer outra em qualquer outros, independente de proporcionalidade.

Art. 88. Nas áreas ou terrenos que façam divisas com mais de 1(hum) logradouro público, será considerada como frente do lote apenas a face/testada que corresponder ao acesso principal do imóvel, conforme constar no Registro de Imóveis.

Art. 89. Fica estabelecida como exigência para o certificado de conclusão de empreendimentos imobiliários de grande porte ou implantação de planos e projetos urbanísticos, na produção de Habitação de Interesse Social pelo próprio promotor, doação de terrenos para produção de HIS ou a doação de recursos ao Município para fins de produção de Habitação de Interesse Social e equipamentos públicos sociais complementares à moradia.

Parágrafo único. A doação prevista no “caput” não exime a necessidade de destinação de áreas ao Município nos termos da legislação de parcelamento do solo.

CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 90. O Executivo Municipal deverá no prazo de 06 (seis) meses a contar da promulgação desta Lei Complementar promover a elaboração e requerer a aprovação dos normativos legais referentes aos instrumentos urbanísticos de Outorga Onerosa e Transferência do Direito de Construir Ambiental nela incidentes.

Art. 91. O Executivo Municipal deverá no prazo de 01 (ano) prorrogável por igual período a contar da promulgação desta Lei Complementar:

- I -elaborar a revisão da Planta Geral de Valores do Município;
- II -apresentar e requerer aprovação da Política Municipal de Regularização Fundiária e Edilícia, com o objetivo de promover a plena regularidade das propriedades públicas e privadas no município.
- III -aplicar a legislação pertinente, em especial o Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001, em especial o IPTU progressivo e a urbanização compulsória.
 - a) os Contribuintes que se enquadrem nesta condição deverão num prazo de um ano apresentar projeto de uso especial para o imóvel acompanhado de proposta econômico-financeira para regularização de sua situação junto ao erário municipal.

Art. 92. Contribuintes que verificarem inconsistência no perímetro de sua área, gleba, terreno ou lote indicado nesta Lei deverão notificar a Prefeitura sobre o fato no prazo máximo de 01 (um) ano a contar da data de promulgação desta lei.

§ 1º A notificação de que trata este artigo deverá ser acompanhada de documentação cartorial como Escritura, Registro do Imóvel e Cadastro do Contribuinte, bem como descrição perimétrica do imóvel.

§ 2º Após o prazo de 01 (um) ano as retificações de cadastro deverão ser realizadas conforme determinado em Lei Complementar relativa à Política Municipal de Regularização Fundiária e Edilícia.

§ 3º No caso de alterações nos perímetros de Macrozonas indicados nesta Lei Complementar afetarem o potencial construtivo de áreas ou glebas, fica facultado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a apresentação de projeto de aproveitamento das mesmas sob a incidência dos parâmetros vigentes na data de sua promulgação.

Art. 93. Fica assegurado pelo prazo de 01 (um) ano renovável por igual período o direito adquirido referente ao zoneamento aos contribuintes, proprietários ou possuidores de imóveis que já tenham protocolado o projeto de parcelamento ou edificação junto ao Poder Executivo Municipal até a data da Promulgação desta Lei Complementar, permanecendo os mesmos regidos pela legislação anterior.

Art. 94. O Executivo Municipal deverá no prazo de 01 (um) ano a contar da promulgação desta Lei, revisar e atualizar o mapa de Hidrografia do município.

§ 1º A atualização do mapa de hidrografia incluirá a identificação precisa de nascentes, córregos, rios, lagos, e quaisquer outros corpos hídricos que atravessam ou delimitam áreas urbanas e rurais do município.

§ 2º As informações revisadas serão integradas ao Sistema de Informação e Monitoramento (S.I.M), garantindo a disponibilidade pública e a utilização para fins de planejamento ambiental e gestão dos recursos hídricos municipais.

§ 3º Durante o período de revisão e atualização do mapa de hidrografia, a Prefeitura poderá solicitar apoio técnico de órgãos ambientais estaduais e federais, bem como de

universidades e instituições de pesquisa, visando à maior precisão e qualidade das informações.

§ 4º Deverá ser previsto na Lei Orçamentária a atualização do mapa de Hidrografia a cada 4 (quatro) anos, assegurando a continuidade e a eficiência na gestão dos recursos hídricos.

Art. 95. O Executivo Municipal deverá no prazo de 01 (um) ano a contar da promulgação desta Lei, contratar a produção de uma nova Carta Geotécnica e o mapeamento das Áreas de Risco do município.

§ 1º A atualização da carta geotécnica incluirá a identificação e classificação dos tipos de solos, geologia, topografia e demais aspectos geotécnicos relevantes para o planejamento urbano e rural.

§ 2º O mapeamento das áreas de risco abrangerá zonas suscetíveis a deslizamentos, enchentes, erosões e demais fenômenos naturais.

§ 3º As informações revisadas serão integradas ao Sistema de Informação e Monitoramento (S.I.M), permitindo o monitoramento contínuo das áreas de risco e a implementação de medidas preventivas e mitigadoras.

§ 4º Deverá ser previsto em Lei Orçamentária a atualização da Carta Geotécnica a cada 4 (quatro) anos, assegurando a continuidade e a eficiência na gestão das áreas de risco do município.

Art. 96. Deverá ser realizada, no prazo de até 1 (um) ano a partir da promulgação desta Lei Complementar, a descrição perimétrica georreferenciada das Macrozona, Zonas e Áreas de Interesse Estratégico -AIEs, conforme delimitado nos **MAPAS 01, 03, 02 e 04**, com o objetivo de garantir a clareza e a precisão na definição dos limites territoriais e a correta aplicação das disposições urbanísticas previstas.

Art. 97. Para balizar análises e proposições relacionadas a gestão e aplicação dos parâmetros urbanísticos de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município, deverá ser considerado como critério para verificação de existência e conformidade as seguintes fontes de dados:

I -a Constituição Federal de 1988;

II -a Lei Federal 10.257/2001, o Estatuto da Cidade;

III -a Lei Complementar nº 613 de 04 de julho de 2023;

IV -a data de aprovação da Lei Complementar nº 613 de 04 de julho de 2023

V -o levantamento aerofotogramétrico realizado em maio de 2023, considerado parte integrante desta Lei Complementar;

VI -o Censo Demográfico de 2024 (IBGE);

VII -as informações integrantes do Sistema de Informações e Monitoramento da Prefeitura Municipal.

Art. 98. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 99. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo n° 379, de 24 de novembro de 2009, e suas alterações, tais como Leis Complementares n° 440, de 26 de dezembro de 2011; 473, de 26 de setembro de 2016; 501, de 7 de junho de 2016 e 507, de 15 de março de 2017.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA

REVISÃO DA LEI DE

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SUMÁRIO

TÍTULO I – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	1
CAPÍTULO I - CONCEITOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS	1
CAPÍTULO II – DA ORGANIZAÇÃO E GESTÃO DO TERRITÓRIO.....	4
Seção I- DAS MACROZONAS (MZU).....	4
Seção II- DAS ZONAS (Z).....	5
Seção III- DAS ÁREAS DE INTERESSE ESTRATÉGICO - AIEs	8
CAPÍTULO III- DO SISTEMA VIÁRIO	16
TÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO	18
CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES GERAIS DO PARCELAMENTO DO SOLO	18
CAPÍTULO II – DOS LOTEAMENTOS	22
Seção I - DO DESMEMBRAMENTO E DESDOBRO	22
Seção II- DO REMEMBRAMENTO E DA ANEXAÇÃO	23
Seção III – DOS LOTEAMENTOS	23
Seção IV - DOS LOTEAMENTOS COM ACESSO CONTROLADO	23
Seção I – DOS CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS	27
Subseção I – DAS VILAS RESIDENCIAIS	27
Subseção II – DOS CONDOMÍNIOS DE HABITAÇÕES MULTIFAMILIARES ISOLADAS	29
Subseção III- DOS CONDOMÍNIOS DE HABITAÇÕES UNIFAMILIARES E MULTIFAMILIARES AGRUPADAS	30
Seção II – DOS CONDOMÍNIOS NÃO EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS	30
Seção III – DOS CONDOMÍNIOS NÃO RESIDENCIAIS E MISTOS	30
Subseção I – Dos condomínios edifícios não residenciais e mistos.....	31
Subseção II – Dos condomínios não edifícios não residenciais e mistos	31
TÍTULO III - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	32
CAPÍTULO I - DOS USOS DO SOLO	32

CAPÍTULO II – DA OCUPAÇÃO DO SOLO	35
TÍTULO IV – DAS INCOMODIDADES E IMPACTOS DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	42
CAPÍTULO I - DAS INCOMODIDADES E SEUS IMPACTOS	42
TÍTULO V - DO LICENCIAMENTO, DA FISCALIZAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS	46
CAPÍTULO I - DAS INFRAÇÕES	48
TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	49
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	49
CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS	50

LISTA DE ANEXOS

Quadro I - Índices Urbanísticos

Quadro II – Hierarquia Viária

Mapa 01 - Macrozoneamento

Mapa 02 - Área de Interesse Estratégico: Eixos Estruturadores

Mapa 03 – Zoneamento

Mapa 04 - Área de Interesse Estratégico: Eixos Urbanos e Áreas de Interesse

Mapa 05 – ZEIS

Mapa 06 – Hierarquia Viária

Tabela 01 - Usos Não Residenciais (nR)

Tabela 02 - Parâmetros de Incomodidade

Anexo I - Das Definições

Anexo II - Diretrizes e Critérios para o Fator de Sustentabilidade (FaS)

Campo Limpo Paulista, 26 de novembro de 2024.

MENSAGEM Nº 51

Processo Administrativo nº 5623/2022

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Proponente: Poder Executivo.

Tramitação:

Segue para a elevada apreciação, análise e deliberação dessa Egrégia Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a revisão da Lei Complementar nº 379/2009 e suas alterações e posterior revogação e a instituição do da nova Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Campo Limpo Paulista, nos termos do art. 182 da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade e dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável 2030 da ONU.

Esta propositura foi amplamente discutida com a sociedade campo-limpense, com a Administração Pública Municipal, com os Conselhos voltados ao planejamento urbano e organizações da sociedade civil mediante audiências públicas, reuniões, oficinas técnicas e seminários com especialistas na matéria.

A medida proposta tornou-se impositiva após avaliação negativa da norma então vigente, Lei Complementar nº 535, de 17 de maio de 2019, que instituiu o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo no Município, pelos corpos técnico e jurídico da Prefeitura, que consideraram a referida Lei inapropriada e inviável para o planejamento e desenvolvimento sustentável de Campo Limpo Paulista.

Concluímos, então, dada à ineficácia da Lei Complementar nº 535, de 17 de maio de 2019, após a sua revogação e aprovação da Lei Complementar nº 613/2023, a necessidade de revisão do texto da Lei Complementar número 379, de 24 de novembro de 2009, de Uso e Ocupação do Solo, e suas alterações.

Efetuada a revisão da Lei Complementar nº 379/2009 e suas alterações e posterior revogação, foi possível a apresentação deste Projeto.

Inegável a relevância desta propositura, para a qual pedimos aos Nobres Edis seu acolhimento e tramitação em regime de urgência, conforme o Regimento Interno dessa Edilidade.

Confiantes no costumeiro espírito público das decisões dessa Colenda Casa de Leis reiteramos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Luiz Antonio Braz

Prefeito Municipal