

REVISÃO PLANO DIRETOR DE BRODOWSKI/SP - OUT. 2026

SUMÁRIO

TÍTULO I	
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	4
TÍTULO II	
DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL	5
CAPÍTULO I - DAS MACROZONAS	6
CAPÍTULO II - DAS ZONAS ESPECIAIS	6
SEÇÃO I - DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE CULTURAL E TURÍSTICO (ZEICT)	7
SEÇÃO II - DA ZONA ESPECIAL COMERCIAL (ZEIC)	9
Art. 12. Zona Especial de Comercial – ZEIC é a porção do território urbano caracterizada pela presença de comércio local consolidado, focada em sistema viário com segurança e fortalecimento socioeconômico de bairro.	9
SEÇÃO III - DOS INCENTIVOS (ZEICT E ZEIC)	9
Parágrafo Único. Os projetos arquitetônicos destas intervenções deverão ser apreciados pelos Conselhos Municipais de Patrimônio Cultural, Turismo, Cultura, e COMDUR, com homologação final pelo Poder Executivo Municipal para concessão do benefício.	9
SEÇÃO IV - DA ZONA ESPECIAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO (ZEDE)	10
SUBSEÇÃO I - DA ZONA ESPECIAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO URBANO (ZEDE-U)	10
SEÇÃO V - DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (ZEPA)	10
TÍTULO III	
DO PARCELAMENTO DO SOLO	12
CAPÍTULO I - DO LOTEAMENTO	12
CAPÍTULO II - DO DESDOBRO, DESMEMBRAMENTO E UNIFICAÇÃO	15
CAPÍTULO III - DOS LOTEAMENTOS EMPRESARIAIS	17
CAPÍTULO IV - DAS QUADRAS E LOTES	17
CAPÍTULO V - DAS VIAS, FAIXAS DE MANUTENÇÃO E SERVIDÃO	17
CAPÍTULO VI - DA IMPLANTAÇÃO DAS VIAS	19
CAPÍTULO VII - DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTOS	20
SEÇÃO I – DOS CRITÉRIOS URBANÍSTICOS	21

SEÇÃO II – DA ANÁLISE DO PROJETO	22
SEÇÃO IV - DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO	29
CAPÍTULO VIII - DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO (LOTEAMENTOS FECHADOS)	30
TÍTULO IV	32
DOS CONDOMÍNIOS	32
CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES E TIPOLOGIAS	32
CAPÍTULO II - DOS CONDOMÍNIOS EDÍLIOS HORIZONTAIS, VERTICAIS, MULTIFAMILIAR INTEGRADO E COMERCIAL DE GALERIAS E CENTROS COMERCIAIS	33
CAPÍTULO III - DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES	33
CAPÍTULO IV - DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES	34
SEÇÃO I - DOS CRITÉRIOS PARA IMPLEMENTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES E EDÍLIOS HORIZONTAL	34
SEÇÃO II - DOS CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE CONDOMÍNIOS DE LOTES E EDÍLIO HORIZONTAL	35
SEÇÃO III - DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO E DECRETO DE APROVAÇÃO	37
SEÇÃO IV - DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS DE RECREIO	38
TÍTULO V	
DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL (EHIS)	39
TÍTULO VI	
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	41
CAPÍTULO I - DO USO DO SOLO	41
CAPÍTULO II - DA OCUPAÇÃO DO SOLO	43
SEÇÃO I - DOS RECUOS	43
SEÇÃO II - DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	44
SEÇÃO III - DA ALTURA DOS EDÍLIOS	46
SEÇÃO IV - DAS TAXAS DE OCUPAÇÃO E DE PERMEABILIDADE	46
SEÇÃO V - DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO	47
SEÇÃO VI - DA COMUNICAÇÃO VISUAL E DO MOBILIÁRIO URBANO	47
TÍTULO VII	
DOS CRITÉRIOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)	49
CAPÍTULO I - DA REURB E SUAS ESPECIFICIDADES	50
CAPÍTULO II - DOS CRITÉRIOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA APÓS 22/12/2016	50
TÍTULO VIII	
DOS ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)	52
TÍTULO IX	56
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS	56

TÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS	57
ANEXO I - MACROZONAS	59
ANEXO II - ZONAS ESPECIAIS	60
ANEXO III- ÁREA DE ENVOLTÓRIAS DOS BENS TOMBADOS - IPHAN E CONDEPHAAT	61
ANEXO IV	62
Tabela 01 - Dimensão mínima do lote URBANOS (valores em metros quadrados-m2) em função da declividade do terreno	62
Tabela 2 -Parâmetros Urbanístico - Uso Do Solo e Índices Urbanísticos de Ocupação Do Solo	63
Tabela 4 - Classificação do uso do solo quanto à dimensão	68
Tabela 5 – Usos Compatíveis com Uso Residencial (classificação de uso conforme tabela 1, Anexo A do Decreto Estadual nº 69.118/2024 do Corpo de Bombeiros de São Paulo (CBSP)	69
Tabela 6 – Usos Permitidos em Cada Macrozona	70
ANEXO V	
Tabela 7 - Vagas de Estacionamento	72
GLOSSÁRIO (CONCEITOS E DEFINIÇÕES TÉCNICAS) - incompleto	73

PROPOSTA DE LEI

COMPLEMENTAR Nº XX/2026

*Dispõe sobre o **Ordenamento Territorial, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano** do Município de Brodowski, Estado de São Paulo, e dá outras providências.*

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei se destina a regulamentar e disciplinar a reorganização territorial, os projetos de urbanização, o uso e a ocupação do solo urbano no Município de Brodowski, aos quais ficam sujeitas as edificações, obras e serviços públicos ou particulares, de iniciativa ou a cargo de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado.

§ 1º O macrozoneamento e o uso e ocupação do solo da área urbana do Município de Brodowski é definido pelas macrozonas, zonas especiais, regras para o uso e índices urbanísticos para ocupação do solo, densidade máxima permitida, parâmetros urbanísticos específicos de ocupação e atividades compatíveis pré-delimitadas de uso e parâmetros de vagas destinadas a estacionamento.

§ 2º Todas as construções, intervenções no espaço público ou ocupações territoriais em todas as localizações funcionais de atividade dependerão de licença prévia, aprovação e fiscalização do Poder Executivo Municipal e dos órgãos estaduais ou federais competentes, quando necessário.

§ 3º São partes integrantes desta Lei, como complemento ao presente texto, os seguintes anexos:

- I. Anexo I - Mapa das Macrozonas
- II. Anexo II- Mapa das Zonas Especiais
- III. Anexo III- Mapa do Envoltório dos bens Tombados
- IV. Anexo IV -Tabela 1- Dimensão mínima do lote URBANOS (valores em metros quadrados-m²) em função da declividade do terreno
- Tabela 2 -Parâmetros Urbanístico
- Tabela 3 - Graus de Incomodidade no Uso do Solo
- Tabela 4 - Classificação do uso quanto à dimensão
- Tabela 5 – Usos Compatíveis com Uso Residencial
- Tabela 6 – Usos Permitidos em Cada Macrozona

-Tabela 7 -Vagas de Estacionamento

Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se **urbanificação** a intervenção técnico-jurídica e material de transformação, ordenamento ou reestruturação do solo mediante a implantação de infraestrutura básica, espaços livres e equipamentos comunitários, a qual se concretizará precipuamente sob as seguintes modalidades:

- I. parcelamento do solo, na modalidade de loteamento;
- II. loteamento fechado;
- III. condomínio urbanístico; e
- IV. condomínio edilício horizontal.

Parágrafo único. As modalidades de urbanificação descritas nos incisos deste artigo deverão observar as diretrizes ambientais, o sistema viário, os índices urbanísticos e os requisitos específicos previstos nesta Lei e nas demais normas aplicáveis.

Art. 3º São objetivos desta Lei:

- I. Garantir a função social da propriedade e a igualdade de direitos no que se refere aos potenciais de ocupação do solo urbano;
- II. Orientar a ocupação por densidade e utilização do solo quanto ao uso, à distribuição da população e ao desempenho das funções urbanas;
- III. Harmonizar a implantação de atividades e usos diferenciados entre si, mas complementares, dentro das porções homogêneas do espaço urbano.

Art. 4º Todas as construções, intervenções no espaço público ou ocupações territoriais em todas as localizações funcionais de atividade dependerão de licença do Poder Executivo Municipal

Parágrafo Único. O responsável técnico pela elaboração de projetos de parcelamento do solo, condomínios ou edificações deverá estar devidamente cadastrado na Prefeitura de Brodowski, assim como o responsável técnico pela execução das obras.

TÍTULO II

DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

Art. 5º Entende-se por Macrozoneamento, para efeito desta Lei, a divisão das áreas urbanas do município em macrozonas e setores de usos e ocupações distintos, segundo os critérios de usos predominantes e de aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano.

§ 1º O Macrozoneamento de Brodowski é delimitado conforme o Anexo I desta lei.

§ 2º No interior das macrozonas estão estabelecidas as Zonas Especiais com usos, ocupações e tratamento específico e diferenciado para atender legislações especiais como

a preservação do patrimônio cultural e ambiental, fomento ao turismo e desenvolvimento econômico, conforme o Anexo II – Mapa das Zonas Especiais. .

CAPÍTULO I - DAS MACROZONAS

Art. 6º A área urbana de Brodowski é dividida nas Macrozonas de Uso e Ocupação (MZ1 a MZ 5), cujas descrições, finalidades, diretrizes básicas e densidades demográficas máximas são aquelas instituídas no Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. O parcelamento, o uso e a ocupação do solo no interior de cada Macrozona ficam estritamente sujeitos aos índices urbanísticos, parâmetros construtivos, dimensões mínimas de lote e graus de incomodidade regulamentados por esta Lei, conforme estabelecido nas Tabelas do Anexo IV desta lei.

CAPÍTULO II - DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 7º As Zonas Especiais (ZEICT, ZEIC, ZEDE, ZEDE-U, ZEFT e ZEPA) são porções do território, inseridas nas Macrozonas, instituídas pelo Plano Diretor Municipal para a proteção do patrimônio cultural e ambiental, fomento ao turismo e desenvolvimento econômico estratégico.

§ 1º As localizações e os perímetros das Zonas Especiais encontram-se delimitados no Mapa de Zonas Especiais, integrante do Anexo II.

§ 2º O controle específico de uso, a proibição de atividades incompatíveis e a definição dos parâmetros construtivos e de ocupação no interior das Zonas Especiais obedecerão aos quadros e tabelas de uso e ocupação do solo (Anexos IV) desta Lei.

§ 3º Fica assegurada a criação, de área especial para mobilidade aérea com os seguintes critérios básicos:

- I. terá suas dimensões mínimas de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) para implantação;
- II. restrição de altura das edificações (gabarito) de 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros), em um raio de 100m (cem metros) do local;
- III. zonas de proteção de ruído com vegetação densa e de porte médio;

§ 4º Os corredores do tráfego aéreo deverão ser regulamentados por decreto municipal específico, elaborado em conjunto com o Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA) e a Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC).

SEÇÃO I - DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE CULTURAL E TURÍSTICO (ZEICT)

Art. 8º A ZEICT subdivide-se nos seguintes setores de intervenção:

I. ZEICT-CENTRO (Polígono Histórico Central): Entorno imediato e eixos de conexão entre o Museu Casa de Portinari, Praça do Coreto e Estação Ferroviária;

II. ZEICT-GIARDINO (Polo Giardino de Portinari): Perímetro de amortecimento e contemplação do Giardino de Portinari;

Art. 9º. Os imóveis na ZEICT deverão obedecer aos parâmetros de uso e ocupação do solo contido na tabela 02 do Anexo IV, sendo que para o uso comercial e prestação de serviços é exigido o uso da Fachada Ativa (60% da testada em vidro transparente).

Parágrafo Único. Os imóveis em áreas de envoltório do IPHAN e CONDEPHAAT devem atender estritamente às normas vigentes de tombamento federal, estadual e municipal, delimitados no anexo III desta Lei.

Art. 10. Diretrizes urbanísticas para a ZEICT-Centro:

I. Prioridade ao Pedestre: Adequação das calçadas, implantação de travessias acessíveis e criação de trechos exclusivos ou preferenciais para circulação a pé;

II. Gestão do Tráfego: Implantação de medidas de acalmamento de trânsito e reorganização da circulação veicular;

III. Paisagismo e Iluminação: Adequação da iluminação pública e do paisagismo em harmonia com o patrimônio histórico e urbano;

IV. Proteção da Paisagem Urbana: Restrição de engenhos publicitários e de infraestruturas que causem impacto ou poluição visual.

V. Enterramento da infraestrutura aérea (cabeario de energia, iluminação, telefonia e lógica)

VI. Criação do setor preferencial de pedestres, pelo fechamento das ruas: Américo Ferreira entre as Rua Gal Carneiro e Rua Ver. José Sabino e Rua Ver. José Sabino entre a Rua Américo Ferreira e a Rua João Brisoti (Lateral da Praça Cândido Portinari) e na Avenida Rebouças entre as Ruas José Branco e Marechal Deodoro - unindo a Estação e a Praça Martin Moreira.

§ 1º Será permitido o estacionamento de veículos leves, ciclofaixa em 1 dos lados das vias, com delimitação por catadióptrico (tachões refletivos), largura mínima (Bidirecional) de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros), a implantação de rota acessível e piso tátil nas calçadas conforme ABNT NBR 9050 e 16.537, nas ruas Floriano Peixoto e General Carneiro entre as Avenidas Filomena Quércia Fabri e Champagnat.

§2º. As vias definidas pelo Caminho Portinari deverão receber tratamento paisagístico especial, respeitando as regras do IPHAN e CONDEPHAAT e integrar a outros patrimônios de interesse cultural e turístico.

§3º As vagas de estacionamento ao longo das vias podem ser convertidas e ocupadas por Vagas Verdes (arborização plantada diretamente no asfalto) e “parklets” de convivência ou por modelo de concessão do espaço público, no lado oposto à ciclofaixa, com dimensões máximas de 5,00m (cinco metros) por 2,20m (dois metros e vinte centímetros), a ter seus critérios para o projeto e funcionamento, regulamentado por decreto municipal.

§4º Fica autorizada a instalação de “*parklets*”, definidos como plataformas temporárias e removíveis sobrepostas ao leito carroçável em vagas de estacionamento regulamentado, destinados à ampliação do passeio público e à criação de áreas de convivência.

I. A implantação e manutenção destas estruturas ficam condicionadas à aprovação do órgão municipal competente e ao estrito cumprimento de critérios técnicos, que incluem a garantia de acessibilidade universal com nivelamento adequado à calçada, a preservação do escoamento de águas pluviais, a instalação de elementos de proteção viária e o distanciamento de esquinas, conforme Código de Trânsito Brasileiro (CTB).

II. O “*parklet*” configura-se como mobiliário urbano de uso estritamente público, sendo expressamente vedada a sua privatização, a cobrança de acesso ou a exigência de consumação por parte do estabelecimento limdeiro responsável por sua instalação e zeladoria.

§ 5º Admite-se, em caráter precário e mediante outorga de Termo de Permissão de Uso (TPU) com contrapartida financeira ao município, a ocupação comercial temporária de trechos do passeio público e do leito carroçável por estabelecimentos do setor de alimentação, visando o fomento à economia local e a vitalidade do espaço urbano.

§ 6º A exploração dessas áreas com mesas, cadeiras, vegetação e mobiliário de apoio deverá assegurar, obrigatoriamente, a faixa livre e desimpedida, com dimensão mínima de 1,5m (um metro e meio), para a circulação segura de pedestres e pessoas com mobilidade reduzida, devendo o projeto integrar-se harmoniosamente à paisagem urbana e sujeitar-se às dimensões, mitigação de ruídos e responsabilidade integral pela limpeza e conservação da área outorgada.

Art. 11. Diretrizes para ZEICT-Giardino:

I. Garantia do Cone Visual de contemplação do monumento; projetos devem demonstrar compatibilidade de materiais e paleta de cores inspirada em Portinari (amarelo real, mostarda dijon, terracota, marrom café e azul profundo);

II. Telecomunicações restritas exclusivamente a microcelulares (small cells) camuflados ou embutidos no mobiliário urbano, com anuência do **COMDUR** e órgão de patrimônio.

III. Gestão do Tráfego: Implantação de medidas de acalmamento de trânsito e reorganização da circulação veicular;

IV. Paisagismo e Iluminação: Adequação da iluminação pública e do paisagismo em harmonia com o patrimônio histórico e urbano;

V. Proteção da Paisagem Urbana: Restrição de engenhos publicitários e de infraestruturas que causem impacto ou poluição visual.

SEÇÃO II - DA ZONA ESPECIAL COMERCIAL (ZEIC)

Art. 12. Zona Especial de Comercial – ZEIC é a porção do território urbano caracterizada pela presença de comércio local consolidado, focada em sistema viário com segurança e fortalecimento socioeconômico de bairro.

§ 1º - A **ZEIC** abrange a poligonal delimitada pelos lotes que fazem frente para as: Rua Fernando Costa- Osvaldo Garani até Av. Irmãos Lascalas - sentido SO, até a rua José Mandra e seu prolongamento pela rua Joaquim L. Silva - sentido NE pela rua Salvador Lascala até a Rua Oswaldo Cruz, trecho compreendido entre a Avenida João XXIII, conforme Anexo II.

§ 2º. As Diretrizes urbanísticas para a ZEIC são as mesmas que para a ZEICT- Centro, estabelecidas no artigo 9º desta Lei.

SEÇÃO III - DOS INCENTIVOS (ZEICT E ZEIC)

Art. 13 Ficam instituídos o Programa "Fachada Viva", o "Microcrédito do Restauro" e o Programa "Calçada Segura" (custeio integral de calçadas adaptadas pelo Município para residências afetadas por alargamentos de calçadas na ZEIC).

Art. 14 O programa de incentivos para a ZEICT e ZEIC consiste concede-se isenção de até 30% no IPTU anual para comerciantes na ZEICT e ZEIC que cumulativamente:

- I. adotarem mesas externas com faixa livre de 1,5m para PCD;
- II. Operarem em horário estendido noturno e finais de semana;
- III. Investirem em iluminação arquitetônica de fachada que não ofusque ou ofereça algum tipo de perigo ao usuário de veículos ou transeuntes
- IV. Isenção de vagas internas de garagem para comércios de até 200 m² de área construída;
- V. Permissão para Vagas Verdes no leito viário;
- VI. Permissão de avanço de fachadas residenciais reformadas até o alinhamento da calçada, para adoção de adotada a Fachada Ativa;
- VII. Reconfiguração para "Rua Completa": eliminação do estacionamento em um lado da via, passeios de no mínimo 2,50m, sentido único (Fernando Costa sentido bairro e Oswaldo Cruz sentido centro) e "parklets" ou concessão do espaço público conforme parágrafos 4 e 5 do art. 9º.

Parágrafo Único. Os projetos arquitetônicos destas intervenções deverão ser apreciados pelos Conselhos Municipais de Patrimônio Cultural, Turismo, Cultura, e COMDUR, com homologação final pelo Poder Executivo Municipal para concessão do benefício.

SEÇÃO IV - DA ZONA ESPECIAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO (ZEDE)

Art. 15. Zona Especial de Desenvolvimento Econômico - ZEDE são porções lindeiras à Rodovia Cândido Portinari (SP-334) nos extremos sul e norte do município, destinadas às atividades industriais, logísticas e empresariais, prioritariamente, de grande porte, que exigem amplos lotes e suportam veículos de grandes dimensões.

Art. 16. Incentivos e Restrições na ZEDE:

- I. Concessão de isenção parcial temporária de IPTU e redução de ISSQN sobre obras civis desde que contratados no mínimo 60% de trabalhadores locais e firmadas parcerias de capacitação profissional;
- II. Vedação expressa de parcelamento do solo para fins residenciais (unifamiliar, multifamiliar, HIS, chácaras de recreio ou locação de festas);
- III. Empreendimentos com área construída superior a 2.000 m² são Polos Geradores de Tráfego (PGT), exigindo EIV/RIT, faixas de aceleração/desaceleração e vias marginais às expensas do empreendedor;
- IV. Obrigatoriedade de Cinturão Verde (barreira vegetal com espécies nativas densas) nas divisas confrontantes com zonas residenciais urbanas ou de transição.

Parágrafo Único. Visando a adequada implantação de galpões para indústrias, comércios e serviços promovendo a proteção ambiental e segurança, os índices urbanísticos da **ZEDE** obedecerão aos critérios de uso e ocupação do solo do anexo IV.

SUBSEÇÃO I - DA ZONA ESPECIAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO URBANO (ZEDE-U)

Art. 17. Zona Especial de Desenvolvimento Econômico Urbana - ZEDE-U são porções lindeiras à Avenida Dom Luis do Amaral Mousinho e Avenida Papa João XXIII, área urbana consolidada, dentro da MZ4, destinadas às atividades industriais e empresariais, de grande pequeno e médio portes, representada no Mapa de Zonas Especiais (Anexo II).

§1º. Na Zona Especial de Desenvolvimento Econômico Urbana - ZEDE-U possui regras para ocupação do solo, conforme a MZ4, com restrição de 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros) para o gabarito.

§ 2º. No trecho entre a Av. Champagnat e Rua Corifeu Azevedo Marques, os critérios de ocupação do solo devem respeitar a legislação de tombamento do Museu Casa de Portinari.

SEÇÃO V - DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (ZEPA)

Art. 18. A ZEPA destaca-se pela preservação de cursos d'água, matas ciliares, áreas com adensamento arbóreo significativo, proteção à fauna e declividade acima de 10%.

§ 1º As áreas classificadas como APP dentro da ZEPA devem seguir estritamente os parâmetros definidos pelo Código Florestal Brasileiro (Lei Federal nº 12.651/2012).

§ 2º As áreas marcadas como ZEPA compreendem uma faixa total de **150 m (cento e cinquenta metros)** de largura de cada lado, contados a partir da borda real dos córregos e

nascentes, canalizados ou não, sendo obrigatório levantamento topográfico para demarcação exata. Nas áreas consolidadas que invadam este trecho, ficam vedadas ampliações incompatíveis com a ZEPA.

§ 3º A faixa total de 150 metros será distribuída obrigatoriamente em **3 (três) subfaixas sequenciais**, medidas a partir da margem do curso d'água para fora:

I. **SUBFAIXA 1:** Área de Preservação Permanente - APP, conforme art. 4º. do Código Florestal, destinada exclusivamente à preservação ecológica, com uso restrito a fins ambientais, educacionais e recreativos sem ocupação edificada;

II. **SUBFAIXA 2:** Avenida Parque de Proteção (21 metros): Faixa de infraestrutura urbana e lazer com largura total de 21 metros de cada lado, composta obrigatoriamente pela seguinte seção transversal:

- a. calçada de 5,0m (cinco metros) no lado da APP;
- b. ciclovia de 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros) paralela à calçada;
- c. pista de rolamento para veículos de 9,5m (nove metros e cinquenta centímetros); e
- d. calçada de 4,0m no lado oposto da via;
- e. implantação de redes de energia elétrica e de telecomunicações integralmente subterrâneas, visando a não interferência visual na paisagem;
- f. iluminação pública, com fiação elétrica e de comunicação enterrada, adequada ao ambiente natural, com luminárias direcionadas à via (evitando ofuscamento para o interior da mata) e tecnologia que evite a poluição luminosa e não interfira no ciclo biológico da fauna local.

III. **SUBFAIXA 3:** Zona de Ocupação Controlada: Faixa com dimensão de 100 metros (cem metros) a contar da faixa 2 (avenida parque), destinada à ocupação urbana controlada, atendendo aos seguintes parâmetros:

- a. Lote mínimo de 300 m²;
- b. Taxa de permeabilidade mínima de 40%;
- c. Coeficiente de aproveitamento básico de 1,0; e
- d. Gabarito máximo de 7,5 m.
- e. Recuo frontal de 5,0m totalmente permeável.

Art. 19. Casos específicos serão analisados pelo órgão ambiental responsável e pelo **COMDUR**.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 20 Considera-se parcelamento do solo a subdivisão de gleba em parcelas (lotes)

destinadas à edificação ou ao exercício das funções elementares urbanísticas, com estrita observância aos índices, diretrizes e parâmetros definidos para as Macrozonas e Zonas Especiais, realizando-se sob duas modalidades principais, Loteamento ou Desmembramento.

§ 1º O parcelamento do solo poderá verificar-se tanto na zona urbana quanto na zona rural.

§ 2. Na zona rural, o parcelamento destinar-se-á à expansão industrial, comercial, serviços e a criação de sítios ou chácaras, ficando condicionado à aprovação do Poder Executivo Municipal e à anuência prévia do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

§ 3º É expressamente vedado o parcelamento do solo em:

- I. Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. Terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;
- III. Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo exigências específicas de autoridades competentes;
- IV. Terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- V. Áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VI. Áreas sem possibilidade de esgotamento sanitário (rede coletora ou fossa séptica aprovada);
- VII. Terrenos com nascentes e olhos d'água num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros contados das cotas máximas de cheia;
- VIII. Áreas de Preservação Permanente (APP) ao longo de corpos hídricos e morros.
- IX. Na Zona Rural, fazer qualquer tipo de parcelamento que não tenha as finalidades citadas na macrozona MZ5.

CAPÍTULO I - DO LOTEAMENTO

Art. 21 Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. Os lotes terão área e testada mínimas de acordo com o estabelecido para a Macrozonas e Zonas Especiais em que estiver inserido a gleba, conforme as regras para o Uso e Ocupação do Solo Urbano, vigente no momento da solicitação da consulta para obter as diretrizes para o loteamento, estabelecidos no Anexo III;
- II. Os lotes destinados ao uso de interesse social terão no mínimo 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área, com testada mínima de 7,50m (sete metros e meio), e serão aprovados somente quando se tratar de Loteamentos para EHIS, conforme descritos no Título V desta lei;

III. As vias de circulação propostas para o loteamento deverão articular-se com o sistema viário existente, e terão suas diretrizes previamente estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal;

IV. As faixas mínimas ao longo dos cursos d'água serão de 30 (trinta) metros medidas a partir das bordas do leito e caso necessite canalização estas deverão ser mantidas a céu aberto.

V. No momento da aprovação do loteamento, serão transferidas ao município as áreas que serão destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público.

VI. O projeto de loteamento deve findar em ruas ou avenidas, destinando tecnicamente e corretamente as águas pluviais.

VII. Atender aos critérios e conteúdo de projetos, conforme Capítulo VII desta Lei

Art. 22 A aprovação do loteamento sujeita-se à destinação de área para o Poder Executivo Municipal, de no mínimo, 30% (trinta por cento) do total da gleba, distribuída da seguinte forma:

I. 10% (dez por cento) do total da gleba destinada à implantação de equipamentos públicos comunitários e de infraestrutura;

II. 20% (dez por cento) do total da gleba destinada à implantação de áreas verdes;

III. A área destinada ao sistema viário resultante do projeto aprovado.

§ 1º. As áreas destinadas à implantação dos equipamentos comunitários deverão respeitar as seguintes condições:

I. A área institucional deverá apresentar geometria regular (preferencialmente retangular ou quadrada).

II. Não serão aceitas como áreas institucionais faixas de terra estreitas, recortadas, residuais ("sobras" de loteamento) ou polígonos irregulares que inviabilizem a implantação de projetos arquitetônicos modulares, padrão adotados pelo Município, Estado ou União.

III. No mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área deverá ser em terreno único, com declividade inferior a 5% (cinco por cento) e capaz de comportar círculo circunscrito com raio mínimo com 25m (vinte e cinco metros), assegurando a viabilidade técnica para a implantação de edificações públicas;

IV. Nos 50% (cinquenta por cento) restantes, não serão computadas as esquinas de terrenos em que não possa ser inscrito um círculo de 20,00m (vinte metros) de raio;

V. A localização deve garantir pleno acesso físico e visual, facilitando a operação de transporte coletivo, veículos de emergência e segurança pública.

VI. Não poderão ser localizadas em áreas de preservação permanente APP, em áreas não edificáveis, em áreas de proteção ambiental ou áreas sujeitas a inundações ou com lençol freático aflorante.

VII. Não poderão estar em áreas que exijam movimentações drásticas de terra, obras complexas de contenção (muros de arrimo) ou que apresentem riscos geotécnicos e erosivos.

VIII. Seja locada de forma contígua (anexa) à área institucional ou área verde de um loteamento vizinho já aprovado, visando a formação de um único grande lote público capaz de abrigar equipamentos de grande porte (como complexos educacionais ou de saúde).

IX. Serão sempre determinadas pelo Município, levando em conta o interesse coletivo;

§ 2º. As áreas de que se trata o inciso I do *caput* deste artigo não poderão ser inferiores a 2.500m² (dois mil metros quadrados), sendo a testada mínima de 50m (cinquenta metros).

§ 3º. Caso o Poder Executivo Municipal identifique a necessidade de implantar equipamentos públicos fora da gleba objeto do parcelamento, a exigência de destinação de áreas públicas poderá ser cumprida mediante a transferência e doação de área situada fora dos limites do empreendimento, desde que:

I. Os equipamentos existentes nas adjacências satisfaçam a demanda criada pelo novo parcelamento;

II. A área ofertada fora do loteamento tenha valor de mercado equivalente ou superior à área que deveria ser doada originalmente;

III. A área possua viabilidade técnica, topográfica e ambiental para a construção do equipamento público pretendido;

IV. Haja parecer técnico favorável dos órgãos de planejamento urbano do município.

§ 4º. Consideram-se Áreas Verdes Urbanas, os espaços com predomínio de vegetação — preferencialmente nativa, natural ou recuperada, totalmente livres de impermeabilização e de edificações fechadas, que desempenham concomitantemente funções ecológicas, paisagísticas e recreativas, podendo ser utilizados pavimentos drenantes para definição de caminhos internos e calçadas externas, com áreas impermeáveis na proporção de 15% (quinze) da respectiva área verde para fins recreativos ou esportivos.

§ 6º Para garantir a efetiva utilidade ambiental e social dos espaços destinados à comunidade, é expressamente vedado o cômputo das seguintes porções territoriais para atingir o percentual mínimo de Áreas Verdes exigido para a aprovação do projeto:

I. Áreas de Preservação Permanente (APP) situadas no interior ou nas bordas da gleba, cujas restrições decorrem do Código Florestal;

II. Canteiros centrais, rotatórias (rótulas), canteiros divisores do sistema viário;

III. Áreas de preservação ou reserva florestal legal exigidas por legislação ambiental estadual ou federal específica;

IV. Taludes de corte e aterro com declividade superior a 30% (trinta por cento) ou que apresentem inclinação acentuada que inviabilize o plantio seguro, o uso recreativo ou o trânsito de pedestres;

V. Fundos de vale alagadiços, áreas com risco geológico e áreas sob servidão de passagem de linhas de transmissão de alta tensão;

VI. Bacias de detenção, retenção ou sistemas de infiltração de águas pluviais exclusivas de infraestrutura de drenagem, salvo se projetadas com dupla função (paisagística e de lazer recreativo), previamente aprovadas pelo órgão ambiental e urbanístico do município.

§ 7º. A área verde deverá apresentar dimensão mínima contínua que permita a inscrição de um círculo com raio mínimo de 15m (quinze metros), não sendo aceitas faixas estreitas, recortadas ou porções residuais ("sobras" de loteamento) que fragmentem excessivamente o espaço e dificultem a sua manutenção e fruição pública.

§ 8º. Na implantação de praças é obrigatório que a mesma seja contornada por ruas, não podendo fazer divisa com lotes.

§ 9º. No caso da adoção de desenho urbano onde o conceito principal seja a segurança e o uso em convivência comunitária **para a estruturação de "Espaços Livres Intra-quadra" (miolos de quadra verde) e "Quadras Abertas", voltando as moradias para esses espaços centrais como áreas de lazer, acessíveis por vielas de pedestres** onde o interior da quadra for utilizado como área verde, o Poder Executivo poderá atender esta demanda mantida a proporcionalidade de 20% de áreas verdes.

§ 10. Fica permitida e incentivada, nos novos parcelamentos do solo, a alocação de áreas verdes para a estruturação de "Espaços Livres Intra-quadra" (miolos de quadra verde) e "Quadras Abertas", voltando as moradias para esses espaços centrais como áreas de lazer, acessíveis por vielas de pedestres, visando promover a convivência comunitária, a segurança e a alta permeabilidade urbana.

§ 11. A porção das Áreas Verdes destinada à implantação de praças públicas de lazer e recreação deverá ser executada e entregue pelo empreendedor devidamente urbanizada e equipada, compondo o cronograma de obras de infraestrutura do empreendimento, sem qualquer ônus para o Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO II - DO DESDOBRO, DESMEMBRAMENTO E UNIFICAÇÃO

Art. 23 O desdobro e desmembramento de terrenos deverão resultar em lotes que atendam, obrigatoriamente, à área e à testada mínimas estabelecidas para a respectiva Macrozona ou Zona Especial em que estiverem inseridos, conforme os parâmetros previstos nesta Lei.

§ 1º Nos parcelamentos do solo (loteamentos) já aprovados e registrados anteriormente à vigência desta Lei, cujos memoriais descritivos ou convenções averbados no Cartório de Registro de Imóveis exijam dimensões de lote mínimo superiores às fixadas por esta legislação, prevalecerão as restrições urbanísticas mais rigorosas constantes no respectivo registro imobiliário.

§ 2º Fica expressamente vedado o desdobro ou desmembramento que:

I. Resulte em lote inferior ao mínimo estabelecido por esta Lei para a respectiva macrozona ou zona especial; ou

II. Embora atenda aos limites desta Lei, contrarie as dimensões ou restrições maiores exigidas pelo memorial descritivo original do loteamento devidamente registrado em cartório.

§ 3º O desdobro de lotes que contenham edificações só poderá ser autorizado desde que tais edificações estejam concluídas regularmente ou sejam passíveis de regularização simultânea à aprovação do desdobro, nos termos integrantes desta Lei.

§ 4º Nas ZEICT as dimensões são as mesmas da Macrozona que estiverem inseridas.

§ 5º No desmembramento a subdivisão de uma gleba somente poderá acontecer se a gleba for servida por sistema viário oficial e infraestrutura básica.

§ 6º O desmembramento só será permitido em glebas com dimensão inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

Art. 24 Os desdobros, desmembramentos e unificações de glebas e lotes no Município de Brodowski deverão ter seus projetos previamente aprovados pelo Poder Executivo Municipal, onde o interessado deverá apresentar o pedido de aprovação acompanhado dos seguintes documentos:

- I. planta de situação georreferenciada;
- II. título de propriedade do imóvel;
- III. planta planialtimétrica em escala pertinente do desmembramento ou unificação com as divisas da área total, contendo a localização dos cursos d'água, bosques, áreas alagadiças, construções existentes e demais indicações topográficas que interessem;
- IV. memorial descritivo, conforme modelo padrão do Poder Executivo Municipal;
- V. documento comprovante de responsabilidade técnica de profissional habilitado referente aos projetos e documentos apresentados.

§ 1º. No caso de desmembramento em que os lotes resultantes, para atenderem às dimensões mínimas exigidas pela nesta lei, dependam de posterior unificação a outros lotes, o interessado deverá apresentar ambos os projetos num só processo de aprovação, anexando para tal, toda a documentação exigida neste artigo para todos os lotes envolvidos no processo.

§ 2º. Caso a subdivisão da gleba em área urbana resulte em lotes sem acesso independente, demandando a abertura de uma nova via, a área deverá ser configurada obrigatoriamente como loteamento ou condomínio.

§3º. Permitido o remembramento ou unificação de lotes desde que não conflite com os termos desta Lei.

§ 4º. Os projetos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT NBR 6492 e 16.636 e suas partes.

§ 5º. O projeto deverá ser assinado pelo proprietário ou representante legal e pelo responsável técnico legalmente habilitado para execução dos respectivos serviços.

CAPÍTULO III - DOS LOTEAMENTOS EMPRESARIAIS

Art. 25 A implantação de loteamentos empresariais destinados aos usos predominantemente: comercial, de serviços e industrial, públicos ou privados, submetem-se aos mesmos critérios e procedimentos de aprovação exigidos para o parcelamento do solo urbano, sendo permitida preferencialmente nas Macrozona MZ4 e MZ5 e na Zona Especial de Desenvolvimento Econômico (ZEDE).

Parágrafo Único. Será facultado ao empreendedor a permuta do percentual para as áreas institucionais para outra área dentro do perímetro urbano, com a dimensão igual ou superior determinado pelo projeto de loteamento e desde que haja interesse pelo município.

CAPÍTULO IV - DAS QUADRAS E LOTES

Art. 26 A face da quadra, resultante do parcelamento do solo, não pode exceder 150 m (cento e cinquenta metros) de extensão.

Parágrafo Único. As quadras obrigatoriamente deverão ser separadas por vias conforme o plano viário municipal.

Art. 27 A área de lote ou fração ideal resultante de projeto de urbanização deve possuir dimensão mínima estabelecida em razão da sua declividade natural e localização, conforme especificado na Tabela 01 - Anexo IV.

§1º. Para áreas destinadas a Núcleos Residenciais de Recreio, respeitar a Seção IV, do Capítulo IV - Dos Núcleos Residenciais de Recreio do Título IV desta lei.

§2º. Os lotes de esquina devem possuir 50% de área acrescida dos lotes do interior da quadra

CAPÍTULO V - DAS VIAS, FAIXAS DE MANUTENÇÃO E SERVIDÃO

Art. 28 As vias de circulação propostas para o loteamento deverão articular-se com o sistema viário existente, observando-se as respectivas categorias e terão suas diretrizes previamente estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 29 As dimensões mínimas para os projetos do sistema viário são:

§1º. Calçadas:

- I. Calçada com o mínimo de 3,00m de largura para vias locais;
- II. Calçada com o mínimo de 3,50m de largura para vias coletoras e arteriais;
- III. Calçada com o mínimo de 5,00m de largura para as avenidas-parque;
- IV. Calçada com o mínimo de 4,0m (quatro metros) de largura com área permeável em grama e espécies arbóreas e área pavimentada em material permeável com 2,0m (dois

metros) de largura para as “calçadas-jardim”, sendo que a área permeável deste tipo de calçada pode ser computada ao percentual obrigatório de áreas verdes.

V. Todas as calçadas devem obedecer as normas ABNT NBR 9050 e 16537 e serem executadas em material drenante.

VI. Inclinação transversal máxima de 2%, medida da guia da sarjeta até o alinhamento do lote.

§2º. Leito carroçável:

I. Leito carroçável mínimo de 12,0m de largura para vias locais e coletoras;

II. As vias arteriais devem ter pista dupla com 12,0m de largura cada pista com canteiro central de no mínimo 6,0m, Ciclovia central de 2,4m e Faixas de desaceleração de 20m de comprimento por 2,5m de largura.

III. 9,0 m de largura para vias internas de condomínios

§3º. As dimensões para as vias, calçadas e ciclofaixa na ZEPA, mantém-se conforme §3º do artigo 18 desta lei.

Art. 30 A distância máxima entre o lote e uma via classificada como coletora, arterial ou principal, é de 400m (quatrocentos metros) medidos ao longo das vias projetadas.

Art. 31 As vias que circundam as divisas da gleba objeto de parcelamento, deverão ter suas vias classificadas como arterial ou coletora, conforme artigo 29 desta lei.

Art. 32 Visando principalmente a consolidação em áreas já ocupadas, as margens dos cursos d'água são consideradas áreas de manutenção e deverão obedecer aos seguintes critérios:

I. O uso e o manejo da área de manutenção para a instalação, reparo ou ampliação de infraestrutura urbana ficam condicionados ao prévio licenciamento ambiental ou à emissão de autorização específica pelo órgão ambiental competente, conforme o porte e o impacto da intervenção.

II. Manutenção de faixa livre de edificações ao longo da margem, com largura mínima operacional de 5,0m (cinco metros), destinada exclusivamente à passagem de maquinário e equipes de manutenção urbana.

III. Priorização de máquinas e equipamentos de porte adequado à escala da intervenção, de modo a minimizar a compactação do solo e a desestruturação do talude.

IV. Obrigatoriedade de recomposição topográfica e descompactação do solo nas vias temporárias de acesso após o término das obras, conforme diretrizes do licenciamento ambiental.

V. A retirada de árvores e a supressão de vegetação nativa só serão permitidas quando estritamente necessárias para a execução das obras e atestadas no escopo do licenciamento ambiental, ou em caso de risco iminente de colapso.

VI. Toda intervenção arbórea dependerá de laudo técnico prévio assinado por profissional habilitado, identificando as espécies e justificando a necessidade do corte.

VII. Para cada árvore suprimida, deverá ser executado o plantio compensatório de mudas nativas da flora local na proporção mínima de 05 (cinco) mudas por exemplar retirado, preferencialmente no mesmo trecho da bacia hidrográfica ou conforme estipulado na licença.

VIII. Obrigatoriedade de instalação de barreiras de contenção de sedimentos e mantas de proteção nos taludes expostos durante a execução das obras.

IX. Terminantemente proibido o armazenamento de combustíveis, óleos, produtos químicos, entulhos ou materiais de escavação na faixa de manutenção.

X. As obras não poderão restringir a capacidade de vazão natural do curso d'água nem provocar o represamento indevido das águas.

Parágrafo Único. Lei específica estabelecerá critérios, prazos e sanções a que se submeterão os proprietários das áreas citadas no caput deste artigo.

CAPÍTULO VI - DA IMPLANTAÇÃO DAS VIAS

Art. 33. A implantação das vias deverá ser a mais adequada às condições locais do meio físico, em especial quanto à otimização das obras de terraplenagem necessárias à abertura das vias, pavimentação, drenagem urbana e sinalização viária.

Art. 34. Deve ser evitada a remoção de vegetação e a implantação de obras de terraplenagem junto aos rios, nascentes e linhas de drenagem natural.

Art. 35. A implantação de todas as vias em novos parcelamentos do solo, inclusive as vias do sistema viário básico, é de inteira responsabilidade e ônus do loteador, sem quaisquer custos para o Município.

§ 1º. O loteador deverá solicitar antecipadamente as Diretrizes Urbanísticas, documento no qual constará a orientação para o traçado das vias de acordo com o previsto no Plano Funcional do Sistema Viário.

§ 2º. A implantação integral, a pavimentação do arruamento e a sinalização viária horizontal e vertical em todo o parcelamento são condições imprescindíveis para a liberação da caução exigida em Lei.

Art. 36. Para os casos de Regularização Fundiária de ocupações consolidadas, enquadradas como Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) e situadas dentro do perímetro urbano municipal, a critério do **COMDUR** e do Poder Executivo Municipal, poderão ser definidas e flexibilizadas novas dimensões para aprovação das vias internas já existentes nas áreas objeto de intervenção.

CAPÍTULO VII - DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTOS

Art. 37 O interessado em executar um projeto de parcelamento do solo deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal a **CERTIDÃO DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS - CDU** para a implantação do loteamento, que servirá de base para a elaboração do projeto definitivo, sendo que o respectivo requerimento para a obtenção da **CDU** deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

- I. planta de situação do imóvel na escala adequada;
- II. título de propriedade da gleba, expedida nos últimos 90 (noventa) dias;
- III. destinação do loteamento com cálculo prévio de densidade demográfica;
- IV. levantamento planialtimétrico georreferenciado da gleba a ser parcelada;
- V. licença Prévia expedida pela Brodowski Saneamento;
- VI. planta da gleba a ser parcelada, em escala adequada, contendo, pelo menos:
 - a. orientação magnética ou verdadeira e descrição do perímetro em UTM (Universal Transversa de Mercator);
 - b. divisas da gleba a ser loteada;
 - c. curvas de nível com distâncias de um em um metro;
 - d. localização dos cursos d'água, nascentes, bosques, áreas alagadiças, linhas de transmissão de energia e demais indicações topográficas de interesse;
 - e. indicação do arruamento contíguo a todo o perímetro;
 - f. indicação de ciclovias, estradas vicinais e caminhos;
 - g. sinalização viária existente;
 - h. caracterização da vegetação existente no imóvel.
 - i. identificação de equipamentos comunitários no raio de 1000m (mil metros) ou dentro da Unidade de Planejamento - UP.

§ 1º Toda e qualquer planta apresentada, deverá acompanhar documento comprovante de responsabilidade técnica de profissional habilitado, referente aos projetos e levantamentos apresentados.

§ 2º Sempre que necessário, o Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento planialtimétrico georreferenciado.

§ 3º Caso a área de parcelamento se encontrar dentro de área destacada pelo COMAER/DECEA (Departamento de Controle do Espaço Aéreo) faz-se necessário a comprovação de anuência do projeto junto ao respectivo órgão federal

§ 4º. O empreendedor deverá apresentar o Relatório dos Estudos de Impacto de Vizinhança - EIV, da área a ser parcelada conforme requisitos indicados no Título VIII desta Lei.

§ 5º. O relatório deverá ser submetido a análise, considerações e aprovação do Poder Executivo Municipal e do **COMDUR**, cujo parecer final deverá ser publicado no Diário Oficial do Município.

§ 6º. O Poder Executivo Municipal informará na **CERTIDÃO DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS - CDU** a necessidade de apresentação dos itens contidos no parágrafo 3º ou a sua dispensa, de acordo com a localidade do empreendimento.

SEÇÃO I – DOS CRITÉRIOS URBANÍSTICOS

Art. 38 O Poder Executivo Municipal, após a análise da documentação encaminhada pelo interessado, emitirá parecer técnico referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo empreendedor em seu projeto definitivo, bem como indicará as seguintes informações:

- I. vias existentes e projetadas que componham o sistema viário do Município a serem respeitadas.
- II. localização dos terrenos de uso público destinados a equipamentos comunitários e de infraestrutura e das áreas verdes.
- III. Macrozona e Zona Especial em que se insere a área, com indicação dos respectivos critérios para o uso e ocupação do solo e densidade populacional máxima.

§ 1º. As áreas com cobertura vegetal significativa e que deverão ser preservadas, não poderão ser computadas como áreas verdes e serão definidas pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2º. As diretrizes expedidas para consulta prévia vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano e se neste prazo o interessado não protocolar o pedido de aprovação final do loteamento, elas perderão a sua validade, devendo o requerente solicitar uma nova Certidão de Diretrizes Urbanísticas - CDU.

§ 3º. O Poder Executivo Municipal se pronunciará sobre a consulta prévia num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do protocolo, prorrogáveis no caso da necessidade de esclarecimento ou complementação por parte do interessado.

§ 4º. Sempre que ocorrer um COMUNIQUE-SE referente ao projeto ou documentação ao proprietário e ao responsável técnico, o prazo definido no §3º deste artigo, se iniciará novamente a partir da data do COMUNIQUE-SE.

SEÇÃO II – DA ANÁLISE DO PROJETO

Art. 39. Obedecidas as diretrizes, o empreendedor deverá protocolar, na Prefeitura Municipal, o projeto definitivo do loteamento, para a aprovação final, contendo:

- I. requerimento solicitando a aprovação do projeto, assinado pelo proprietário ou representante legal;
- II. título de propriedade do imóvel atualizada, com prova de domínio;
- III. Certidão Negativa de impostos e tributos municipais, estaduais e federais expedidas nos últimos 90 (noventa) dias;
- IV. Documento comprovante de responsabilidade técnica do profissional habilitado referente a todos os projetos apresentados;

- V. planta de situação na escala adequada em coordenadas geográficas;
- VI. projeto do sistema viário;
- VII. Projeto urbano incluindo o projeto da arquitetura da paisagem das áreas verdes
- VIII. projeto de pavimentação com material drenante de todas as vias de circulação conforme ABNT NBR 16.416;
- IX. projeto de sinalização viária vertical e horizontal;
- X. Projetos de acessibilidade do espaço público (ruas, calçadas e praças) conforme ABNT NBR 9050 e NBR 16.537;
- XI. Projeto de rede de abastecimento de água potável e de coleta de esgoto, devidamente aprovado pela concessionária de saneamento;
- XII. projeto de drenagem urbana e manejo de águas, conforme Art. 38.
- XIII. projeto de arborização contemplando as praças e vias públicas, de acordo com as orientações do Poder Executivo Municipal, com indicação dos tipos de árvores para arborização urbana e para as praças;
- XIV. projeto da rede de iluminação pública aprovado pela CPFL e com luminárias do tipo LED que deverão possuir temperatura de cor em 4000K (branco frio) para evitar poluição luminosa intensa e minimizar o impacto no relógio biológico de pessoas e animais (ciclo circadiano) e com índice de reprodução de cor (IRC) acima de 70 (podendo chegar a 80 ou mais), cuja fiação deverá estar totalmente enterrada.
- XV. memoriais descritivos do loteamento, conforme modelo padrão do Poder Executivo Municipal;
- XVI. Licença Prévia (LP) ambiental ou documento equivalente, emitido pelo órgão ambiental competente.
- XVII. Planilha orçamentária do loteamento e das obras a serem elaboradas com as planilhas do SINAPI ou CDHU com a devida responsabilidade técnica para efeito de assegurar a caução.
- XVIII. Projeto Urbanístico na escala adequada contendo:
 - a. indicação dos números de quadras;
 - b. indicação dos números de lotes por quadra;
 - c. indicação das áreas destinadas aos equipamentos públicos comunitários e de infraestrutura conforme CDU;
 - d. indicação das áreas de preservação permanente de acordo com legislações ambientais vigentes, conforme CDU;
 - e. indicação das áreas verdes, conforme CDU;
 - f. indicação dos perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais e das servidas;
 - g. quadro estatístico com suas respectivas percentagens em relação à área total parcelada, contemplando:

- área total parcelada
- área e número total de quadra;
- área e número total de lotes;
- área e número total de lotes por quadra;
- área total do sistema viário;
- área total dos equipamentos comunitário e de infraestrutura;
- área em servidão, se houver
- área total de área verde;
- área total de área não edificante;
- porcentagem de área total a ser transferida para o Poder Executivo Municipal
- porcentagem de área total de lotes
- densidade demográfica.

§ 1º. Os desenhos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT NBR 6492 e 16.636 e suas partes, e com carimbo padrão fornecido pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2º. O projeto deverá ser assinado pelo proprietário ou representante legal e pelo responsável técnico legalmente habilitado, cadastrado no Município.

§ 3. Os projetos e memoriais deverão ser apresentados em 01 (uma) via digital e 01 (uma) via impressa para análise.

Art.40. Os projetos de parcelamento do solo deverão ser acompanhados de Projeto Executivo de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais, o qual deverá obrigatoriamente prever soluções internas de captação, infiltração e retenção das águas das chuvas.

§ 1º. O sistema de drenagem interno do loteamento deverá ser dimensionado de forma que a vazão máxima de pico de escoamento superficial após a implantação do empreendimento (vazão pós-desenvolvimento) seja igual ou inferior à vazão natural do terreno original (vazão pré-desenvolvimento).

§ 2º. Para o cumprimento do disposto no parágrafo anterior, o empreendedor deverá adotar, preferencialmente, Soluções Baseadas na Natureza (SBN) e técnicas de Infraestrutura Verde, tais como:

- I. Bacias de amortecimento, retenção e detenção;
- II. Jardins de chuva e biovaletas ao longo das vias públicas;
- III. Pavimentos permeáveis em áreas de lazer, estacionamentos coletivos e passeios públicos;
- IV. Trincheiras e poços de infiltração.

§ 3º. Fica vedado o lançamento direto das águas pluviais geradas pelo loteamento no sistema de macrodrenagem do município ou em corpos hídricos sem o prévio amortecimento das vazões no interior do perímetro parcelado.

§ 4º. As áreas destinadas às bacias de detenção e sistemas de infiltração de águas pluviais não poderão ser computadas no percentual mínimo de áreas verdes e institucionais exigidas por esta lei, salvo quando projetadas com dupla função (paisagística e de lazer).

Art. 41 Em nenhum caso os arruamentos do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias ser executadas nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Art. 42 O Projeto Paisagístico e Urbanístico da Área Verde (Praça) deverá ser submetido à aprovação prévia do Município, respeitando a NBR 16.636 - parte 4, compondo o rol obrigatório de projetos executivos, e contemplará:

I. **Arborização:** Plantio paisagístico priorizando espécies nativas, floríferas ou frutíferas adequadas ao ecossistema local, com mudas em porte e espaçamento que garantam a rápida formação de áreas de sombreamento;

II. **Iluminação:** Instalação de iluminação pública específica e independente para as áreas de circulação e permanência da praça, utilizando tecnologia LED (temperatura de cor entre 3000K e 4000K) com índice de reprodução de cor (IRC) acima de 70, garantindo a segurança noturna e conforto visual com toda e qualquer fiação enterrada.

III. **Acessibilidade:** Sistema de percursos e caminhos internos pavimentados exclusivamente com material drenante ou piso intertravado permeável, com guias rebaixadas, rotas livres de obstáculos e piso tátil, em total conformidade com as normas ABNT NBR 9050 e NBR 16.537;

IV. **Mobiliário Urbano:** Instalação padronizada de bancos para descanso, lixeiras para coleta seletiva e papeleiras.

§ 1º Para a promoção da saúde, convivência comunitária e inclusão intergeracional, o projeto de urbanização da praça garantirá, conforme orientação do Poder Executivo Municipal a execução das seguintes infraestruturas:

I. **Área de Lazer Infantil (Playground):** Espaço delimitado, equipado com brinquedos infantis ergonômicos e duráveis, instalados sobre piso amortecedor (emborrachado, areia tratada ou similar) e certificado pelas normas de segurança da ABNT;

II. **Espaço Saúde e Pessoa Idosa (Academia ao Ar Livre):** Espaço para prática de atividades físicas, equipado com aparelhos de ginástica mecânica e ergonômicos (simuladores de caminhada, rotação, etc.), voltados ao estímulo da mobilidade e fortalecimento muscular da pessoa idosa.

§ 2º As áreas pavimentadas destinadas aos caminhos, instalação dos equipamentos e mobiliários citados neste artigo não poderão impermeabilizar mais do que 30% (trinta por cento) da superfície total da praça.

§ 3º Os 70% (setenta por cento) remanescentes da área verde deverão ser mantidos gramado ou outra vegetação, garantindo a sua função primária de infiltração de águas pluviais, mitigação do calor e preservação ecológica.

Art. 43 Estando o projeto de parcelamento de acordo com a legislação pertinente e devidamente pré-aprovado pelo Grupo Técnico Permanente, o empreendedor o

encaminhará para análise e aprovação junto ao Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo -GRAPROHAB.

Art. 44 A aprovação de projetos de parcelamento do solo, sob a forma de loteamento, desmembramento ou condomínio de lotes ou edifício horizontal, fica condicionada à prévia manifestação favorável e à obtenção das licenças ou outros documentos expedidos pelos órgãos ambientais competentes nas esferas federal ou estadual .

§ 1º. Para os mesmo empreendimentos citados no caput deste artigo, a serem efetuados em glebas inseridas no espaço urbanizado, em vazios urbanos, será exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme disposto no Plano Diretor.

§ 2º. Caso o empreendimento não se enquadre nos critérios de exigência de licenciamento ambiental, o loteador deverá apresentar a respectiva Certidão ou Declaração de Dispensa de Licenciamento Ambiental, emitida formalmente pelo órgão competente.

SEÇÃO III – DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 45 Completado o rito de pareceres elaborados pelos órgãos externos à Prefeitura Municipal, o processo de análise será retomado pelo Grupo Técnico Permanente que emitirá parecer favorável ou não para aprovação do projeto.

§ 1º. Em caso de parecer favorável emitido pelo **Grupo Técnico Permanente**, este encaminhará o projeto para a aprovação final que ficará a cargo da secretaria competente, definida pelo Poder Executivo Municipal, onde solicitará a elaboração do decreto municipal de aprovação.

§ 2º. Quando da aprovação do projeto definitivo do loteamento, o empreendedor caucionará áreas cujos valores correspondam, à época da análise do processo, a 100% do custo dos serviços e obras a serem executados.

§ 3º. Para a emissão do Decreto Municipal de Aprovação e a consequente expedição do Alvará de Execução de Obras, o empreendedor deverá apresentar obrigatoriamente a Licença de Instalação (LI), ou documento equivalente emitido pelo órgão ambiental competente, bem como o Certificado de Aprovação ou dispensa do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB) e documento que comprove o caucionamento, cujas cópias deverão ser anexadas ao Processo de Aprovação do Loteamento, cujos dados abaixo deverão ser citados no decreto:

- I. dados técnicos que caracterizem e identifiquem o loteamento;
- II. as condições em que o loteamento foi aprovado;
- III. indicações das áreas destinadas a vias e logradouros, áreas livres e áreas destinadas a equipamentos comunitários, as quais se incorporam automaticamente ao Patrimônio Municipal, como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para o Poder Executivo Municipal;
- IV. indicação das áreas a serem caucionadas como garantia da execução das obras;

- V. anexo no qual a descrição das obras a serem realizadas e o cronograma físico financeiro de sua execução, em etapas de no máximo 24 (vinte e quatro) meses;
- VI. número do processo e licença de aprovação no GRAPROHAB;
- VII. número da Licença de Instalação Ambiental;
- VIII. citação da publicação do Relatório de Impacto de Vizinhança.

§ 4º. Concomitantemente à emissão do Decreto de aprovação do projeto de loteamento, será expedido pelo Poder Executivo Municipal o respectivo Alvará de Construção do Loteamento.

§ 5º. O empreendedor de forma oficial e justificada poderá pleitear a prorrogação do prazo conforme inciso V do § 3º do caput do artigo por um prazo máximo de 12 meses.

§ 6º. Esgotado os prazos previstos para execução da obra, o respectivo processo será arquivado e caso haja interesse do proprietário em lotear a respectiva área, o mesmo deverá iniciar um novo processo de parcelamento do solo.

§ 7. Os projetos e memoriais aprovados deverão ser apresentados em 01 (uma) via digital e 04 (quatro) vias impressas, sendo:

- I. 02 (dois) para arquivo na secretaria competente do Poder Executivo Municipal;
- II. 01 (uma) para o empreendedor;
- III. 01 (uma) para permanência na obra.

Art. 46. Por ocasião da aprovação do projeto definitivo de loteamento, o proprietário indicará o profissional habilitado pela direção da obra, registrado no Município, onde assinará um termo de compromisso com cronograma de obras no qual se obrigará a:

- I. Executar, no prazo de 24 meses, às custas do empreendedor e sem qualquer ônus para o Poder Executivo Municipal, as obras constantes no cronograma físico- financeiro aprovado com o projeto, sendo:
 - a. abertura, terraplenagem e pavimentação de todas as vias de circulação;
 - b. drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que fizerem necessários;
 - c. arborização das vias e praças do loteamento, conforme do Plano Diretor.
 - d. execução da rede para o abastecimento de água e da rede coleta do esgotamento sanitário devidamente ligado ao sistema de tratamento do município de acordo com as normas técnicas estabelecidas.
 - e. execução do sistema de drenagem urbana.
 - f. execução rede de energia elétrica e rede de iluminação pública.
 - g. demarcação dos lotes e quadras, estas com marcos de concreto
 - h. quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei;
- II. Formalizar a hipoteca dos lotes caucionados em favor do Poder Executivo Municipal, fazendo constar da respectiva escritura que a execução das obrigações será fiscalizada pelo Poder Executivo Municipal;

III. Facilitar a fiscalização permanente do Poder Executivo Municipal durante a execução das obras e serviços;

IV. Cientificar os adquirentes de que a vedação municipal recai exclusivamente sobre a liberação de alvarás de construção e certidões de habitabilidade antes da emissão da Certidão de Conclusão do Empreendimento (CCE), não havendo impedimento para a outorga da escritura pública dos lotes, desde que a garantia hipotecária já tenha sido formalizada perante a Municipalidade e que 25% das obras de infraestrutura tenham sido concluídas;

V. Fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes, o contido no termo de compromisso assinado com o Poder Executivo Municipal previsto no Inciso I deste Artigo.

§ 1º. É facultado ao empreendedor solicitar ao Poder Executivo Municipal a execução das obras do projeto de loteamento por fases desde que, junto com a solicitação, apresente o plano de etapas e cronograma de obras que deverá ser aprovado pelo Grupo Técnico Permanente e com anuência do Poder Executivo Municipal, atendendo aos seguintes requisitos:

I. definição de cada etapa do projeto, de modo a assegurar a cada comprador de lote o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o loteamento;

II. definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;

III. estabelecimentos das condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;

IV. indicação dos lotes que poderão ser alienados proporcionalmente às etapas do projeto

§ 2º. A conclusão das obras de urbanização previstas em cada processo de loteamento será analisada pelo Grupo Técnico Permanente e se aprovada encaminhará para a secretaria competente para a emissão do Termo de Vistoria e Execução de Obras (TVEO).

§3º. O Certificado de Conclusão do Empreendimento (CCE) é o documento que atesta a sua conclusão e autoriza a sua ocupação.

§4º. Poderão ser expedidos certificados de conclusão, parcial de obras de urbanização, desde que o remanescente da área loteada seja inferior a 40% do terreno parcelado e que originou o processo.

§5º. A execução das obras de infraestrutura deverá obedecer rigorosamente a todas as diretrizes, restrições e condicionantes estabelecidas no projeto aprovado e nas licenças ambientais concedidas - Licença de Operação (LO).

§6º. Uma vez realizadas as obras do loteamento, o Poder Executivo Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas.

Art. 47. Após a emissão do Decreto de Aprovação e do respectivo Alvará de Construção do Loteamento, é vedada a alteração do projeto urbanístico do loteamento, salvo em caráter de absoluta excepcionalidade, quando motivada por fatos supervenientes e imprevisíveis de

ordem técnica, ambiental ou histórica, mediante requerimento de reanálise e nova aprovação pelo Poder Executivo Municipal.

§ 1º. Para os fins deste artigo, consideram-se fatos supervenientes e imprevisíveis que justificam o pedido de alteração de projeto, exclusivamente:

I. A descoberta, durante as escavações e movimentações de terra, de sítios arqueológicos, paleontológicos ou bens de valor histórico e cultural que exijam a paralisação das obras e a preservação do local;

II. O afloramento ou a identificação de nascentes, cursos d'água subterrâneos ou outras feições hídricas não detectadas nos levantamentos topográficos e ambientais preliminares, que exijam a readequação do projeto para a conformação de novas Áreas de Preservação Permanente (APP);

III. A constatação de impeditivos geológicos ou geotécnicos severos, tais como maciços rochosos cuja detonação seja técnica, legal ou ambientalmente inviável, inviabilizando o traçado viário ou a implantação de lotes conforme o projeto original.

§ 2º. O requerimento de reanálise do projeto deverá ser obrigatoriamente instruído com:

I. Laudo técnico detalhado, assinado por profissional legalmente habilitado com a respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), comprovando a inviabilidade técnica de execução do projeto original;

II. As novas plantas do projeto urbanístico readequado, com todos os itens contidos no Art.39 desta Lei.

III. Parecer favorável ou nova licença/autorização dos órgãos estaduais ou federais competentes (como CETESB, IPHAN, CONDEPHAAT, DECEA ou GRAPROHAB), quando a alteração incidir sobre suas respectivas esferas de competência.

§ 3º. A alteração do projeto não poderá, em nenhuma hipótese, resultar na redução dos percentuais mínimos de áreas públicas (áreas verdes, institucionais e sistema viário) exigidos por esta lei e já garantidos no projeto original.

§ 4º. Caso o loteamento já possua registro no Cartório de Registro de Imóveis e haja lotes comercializados, a aprovação da alteração do projeto ficará condicionada à anuência dos adquirentes dos lotes eventualmente afetados pela mudança, em estrita observância à Lei Federal nº 6.766/1979 e suas alterações e normas da Corregedoria Geral de Justiça.

Art. 48. O Poder Executivo Municipal analisará as reformulações solicitadas juntamente com o **COMDUR**.

Parágrafo Único. No caso de reformulação que não implicar em alteração do sistema viário e nos projetos de abastecimento de água e ou de coleta de esgoto, o Poder Executivo Municipal procederá a indicação das modificações em documento próprio.

Art. 49. O Certificado de Conclusão do Empreendimento (CCE) somente será emitido pelo Poder Executivo Municipal mediante a apresentação da respectiva Licença de Operação (LO) expedida pelo órgão ambiental, comprovando o cumprimento de todas as exigências mitigadoras e compensatórias exigidas, quando for o caso, e após a Escritura Pública de

transferência das áreas referidas no §2º Art. 43 desta Lei, ao Poder Executivo Municipal, que as adjudicará ao seu patrimônio, enquanto terreno ou logradouro.

Art. 50. Não caberá ao Poder Executivo Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Art. 51. Não será concedido o alvará para edificação, reforma ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo ou remembramento não regularmente aprovados pelo Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei.

SEÇÃO IV - DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 52. Aprovado o projeto de desdobro, desmembramento ou remembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo máximo improrrogável de 180 dias, acompanhado dos documentos exigidos, pelo órgão competente, de acordo com o expresso na Lei Federal nº 6766/79, e suas respectivas alterações.

§1º. A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante certidão do registro de imóveis.

§ 2º. Caracterizada a caducidade por ausência de registro, o parcelamento será reputado irregular, ficando expressamente vedada a venda, a promessa de venda, a reserva ou qualquer outra modalidade de alienação de lotes ou frações ideais do empreendimento.

§ 3º. A infração ao disposto no parágrafo anterior sujeitará o infrator às sanções administrativas sem prejuízo da responsabilização civil e criminal por crime contra a Administração Pública, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979.

§ 4º. Para fins de regularização de projeto cuja aprovação tenha caducado, o interessado deverá formalizar a abertura de um novo processo administrativo de licenciamento, sujeitando-se integralmente aos parâmetros urbanísticos, ambientais e edíficos da legislação vigente na data do novo protocolo.

§ 5º. Na hipótese prevista no § 4º, a revalidação ou emissão de um novo ato de aprovação ficará condicionada a uma nova vistoria técnica pelo órgão municipal competente, a fim de atestar a conservação e a integridade das obras de infraestrutura básica outrora executadas

Art. 53. Caso as obras de que trata o inciso I do Art. 46 desta Lei não tenham sido realizadas no prazo exigido, a contar da data de aprovação do loteamento, o Poder Executivo Municipal aplicará multa ao responsável e promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas e tomará as providências legais cabíveis conforme Lei Federal nº 6766/79.

§1º. No caso da não realização pelo proprietário das obras que trata o caput deste artigo, caberá ao Poder Executivo Municipal a realização das mesmas, integrando toda área loteada ao seu domínio, inclusive com a utilização dos lotes caucionados.

§2º. Se o empreendedor desistir ou abandonar o empreendimento, o mesmo arcará com todas as despesas de recuperação da área a ser efetuada pelo Poder Executivo Municipal, além das sanções administrativas e penais conforme legislação federal.

Art. 54. Para efeito desta lei, em caso de lotes lembrados ou unificados considera-se:

§1º. Lotes que forem unificados e que possuam zoneamentos distintos deverão obedecer aos parâmetros do macrozoneamento ou zona especial correspondente à frente voltada para via de maior hierarquia.

§2º. Nos casos de unificação de lotes submetidos a zoneamentos distintos, o lote resultante adotará integralmente os parâmetros da zona que contiver a maior porção territorial, desde que esta represente acima de 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno unificado.

§3º. Em caso diferente dos apresentados nos parágrafos anteriores, o proprietário do lote poderá exercer a opção pela Macrozona ou Zona Especial que mais lhe prover, com exceção a ZECT 1 e ZEPA.

CAPÍTULO VIII - DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO (LOTEAMENTOS FECHADOS)

Art. 55. Entende-se por Loteamento de Acesso Controlado, nos termos do art. 2º, § 8º, da Lei Federal nº 6.766/1979 por inclusão através da Lei Federal nº 13.465/2017, a modalidade de loteamento em que é concedida, pelo Poder Público Municipal, a permissão de uso de bem público para fins de fechamento do perímetro e controle de acesso, administrado por associação de moradores devidamente constituída.

§ 1º. Diferentemente dos condomínios, no Loteamento de Acesso Controlado às vias de circulação, as praças, os espaços livres de uso comum e as áreas institucionais é de domínio público (patrimônio do Município) no momento do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º. O Município poderá outorgar à associação de moradores, mediante Termo de Permissão de Uso ou Concessão, o direito de cercar ou murar o perímetro do loteamento e instalar portarias para o controle de acesso, ficando a associação integralmente responsável pelos custos de manutenção, coleta de resíduos, limpeza, conservação viária e dos espaços públicos, drenagem e segurança do local.

§ 3º. Caixas de correspondência ou objetos, e depósitos para resíduos domésticos e recicláveis deverão atender na íntegra o artigo 95 e seus parágrafos.

§ 4º. As diretrizes para fechamento do loteamento deverá respeitar as seguintes diretrizes:

- I. **Não Interrupção do Sistema Viário Principal:** O perímetro fechado não poderá seccionar vias arteriais, vias coletoras ou estradas vicinais consolidadas,
- II. **Permeabilidade Perimetral Visual:** Os muros de fechamento deverão adotar gradis, alamedados ou soluções paisagísticas (cercas vivas) em, pelo menos, 50% (cinquenta por

cento) da testada voltada para o logradouro público, visando combater o efeito de fachadas cegas e promover a segurança pública no entorno através do conceito de "olhos na rua".

III. **Áreas Verdes e Institucionais:** as áreas institucionais e as áreas verdes deverão garantir livre fruição de toda a comunidade.

IV. **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):** A aprovação fica condicionada à apresentação e aprovação de EIV que comprove que o fechamento do loteamento não causará prejuízos ao escoamento de tráfego (geração de gargalos no entorno), ao microclima, à macrodrenagem e à continuidade do Sistema de Lazer Integrado previsto nesta lei.

V. **Garantia de Continuidade Ecológica:** Se a área do empreendimento fizer divisa ou for cortada por cursos d'água, nascentes ou faixas de Áreas de Preservação Permanente (APPs), a área fechada não poderá obstruir os corredores ecológicos, devendo o muro ou gradil recuar para além do limite da reserva ambiental ou adotar sistema de transposição para a fauna local.

§ 5º. O controle de acesso exercido pela portaria do loteamento fechado consistirá na identificação e cadastramento de pedestres ou condutores de veículos, sendo expressamente vedado impedir o acesso ou o trânsito de qualquer cidadão devidamente identificado às vias e logradouros públicos localizados no interior do loteamento.

§ 6º. A autorização para o fechamento e controle de acesso possui caráter precário e discricionário, podendo ser revogada pelo Poder Executivo Municipal a qualquer tempo, caso a associação de moradores descumpra as obrigações de manutenção ou desrespeite a garantia constitucional de ir e vir dos cidadãos, ou por necessidade urbanística, prevalecendo o interesse da coletividade .

§ 7º. Em caso de perda da autorização do fechamento do loteamento, fica o Poder Público Municipal autorizado a solicitar as demolições necessárias para o restabelecimento das características originais do loteamento cujas despesas para tal ato ficam sob a responsabilidade dos moradores do loteamento.

TÍTULO IV

DOS CONDOMÍNIOS

CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES E TIPOLOGIAS

Art. 56. Para os fins desta Lei, considera-se **Condomínio** a modalidade de ocupação do solo em lote, que coexistem partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos, podendo ter uso residencial, não residencial ou misto, com controle de acesso, nos termos da legislação federal.

Parágrafo Único. A implantação de empreendimentos imobiliários com perímetro fechado no Município obedecerá a seis tipologias distintas, devendo o projeto ser protocolado e aprovado em uma das seguintes modalidades:

Art. 57. Os condomínios classificam-se em:

- I. **Condomínio Edifício Vertical:** edificação ou conjunto de edificações com múltiplos pavimentos organizados verticalmente.
- II. **Condomínio Edifício Horizontal:** conjunto de edificações de uso habitacional dispostas no mesmo lote, gerando unidades autônomas construídas em forma de unidades isoladas ou coletivas, regidas pela Lei Federal nº 4.591/1964 e pelo Código Civil.
- III. **Condomínio Edifício Multifamiliar Integrado:** conjunto de edificações de uso habitacional dispostas no mesmo lote, caracterizado por unidades contíguas com parede-meia (casas geminadas em regime condominial) ou unidades sobrepostas;
- IV. **Condomínio Comercial de Galerias e Centros Comerciais:** empreendimentos destinados a atividades comerciais ou de prestação de serviços organizados em lojas, boxes e salas no mesmo lote, dotados de circulações e acessos comuns ou independentes;
- V. **Condomínio Urbano Simples:** modalidade simplificada instituída quando um mesmo lote/imóvel contiver construções de casas ou cômodos (unidades autônomas), aplicando-se prioritariamente a processos de regularização e pequenas intervenções urbanas, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.
- VI. **Condomínio de Lotes, ou Condomínio Urbanístico:** a subdivisão de gleba em que as unidades autônomas são constituídas por lotes destinados à edificação, submetidos ao regime jurídico previsto no art. 1.358-A da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil) e na Lei Federal nº 4.591/1964, com finalidade de uso diversa.

Art. 58. A cada unidade autônoma caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das partes comuns se houver, expressa em percentual ou decimal no projeto aprovado.

Parágrafo Único. É obrigatória a medição individualizada de água, energia elétrica e gás para cada unidade autônoma comercial ou residencial.

CAPÍTULO II - DOS CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS HORIZONTAIS, VERTICAIS, MULTIFAMILIAR INTEGRADO E COMERCIAL DE GALERIAS E CENTROS COMERCIAIS

Art. 59 A aprovação de Condomínios Edifícios Horizontal, Vertical, Multifamiliar integrado, e Comercial de Galerias e Centros Comerciais tramitará em conjunto com a aprovação dos projetos arquitetônicos das edificações, sendo vedada a comercialização da unidade autônoma constituída apenas pelo terreno.

§ 1º. Além da aprovação arquitetônica das edificações (respeitando os parâmetros construtivos e de adensamento: taxa de ocupação, gabarito, recuos, coeficientes e densidade demográfica da Macrozona ou Zona Especial em que estiver inserido).

§ 2º. Os parâmetros construtivos que estão na tabela 2- Anexo IV, incidirão de igual maneira para cada unidade autônoma.

§3º. Os parâmetros construtivos que estão na tabela 2- Anexo IV, incidirão de igual maneira para as demais construções do condomínio.

§4º. Para os condomínios edifícios horizontais o projeto global deverá contemplar as mesmas exigências de infraestrutura de água, esgoto, drenagem, pavimentação e energia e respeitará os mesmos trâmites para aprovação dos projetos que a exigidas para os loteamentos e condomínios de lotes.

§5º. O caput do artigo não se aplica ao Condomínio de Lotes, ou Condomínio Urbanístico.

CAPÍTULO III - DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 60. Quando um mesmo imóvel ou lote contiver construções de casas, cômodos ou edificações consolidadas, poderá ser reconhecido como Condomínio Urbano Simples, conforme artigos 61 a 63 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º. O projeto de REURB identificará as partes comuns em relação ao solo, as circulações internas e as unidades autônomas, garantindo que nenhuma unidade fique privada de acesso ao logradouro público ou à via de circulação interna.

§ 2º. Na **REURB-S** (Interesse Social), a averbação das edificações poderá ser efetivada mediante a apresentação da certidão de regularização e planta, dispensada a exigência do Habite-se tradicional e de CNDs, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 3º. É dispensada a apresentação de Convenção de Condomínio elaborada por escritura pública para o registro do Condomínio Urbano Simples, gerando matrícula própria para cada unidade autônoma com sua respectiva fração ideal.

CAPÍTULO IV - DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 61. Na aprovação de Condomínios de Lotes, o projeto urbanístico definirá as Unidades Autônomas de Terreno (UAT).

§ 1º. É obrigatória a elaboração e aprovação de todos os projetos executivos de infraestrutura básica nos mesmos padrões exigidos para os loteamentos.

§ 2º. O empreendedor é obrigado a implantar, às suas expensas, as redes de abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação viária, esgotamento sanitário (com devido tratamento e aprovação pela concessionária), vias internas pavimentadas com material

permeável, sistema completo de captação e drenagem de águas pluviais, e calçadas acessíveis, conforme ABNT NBR 9050 e 16.537.

Art. 62. Não será permitido a urbanização em forma de Condomínio de Lotes quando:

- I. For prejudicial ou conflitar com o interesse de proteção dos aspectos paisagísticos, ambientais, culturais e arquitetônicos existentes.
- II. Não atender o Título VI desta lei que dispõe sobre o uso e ocupação do solo.

Parágrafo Único. Os Condomínios não poderão prejudicar o acesso público até margens de rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo, na conformidade com o Código Civil Brasileiro, devendo ser reservadas nessas confrontações, faixas de 30,00m (trinta metros) de largura, no mínimo, para preservação ambiental nos casos em que o rio apresentar até 10,00m (dez metros) de largura.

SEÇÃO I - DOS CRITÉRIOS PARA IMPLEMENTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES E EDIFÍCIOS HORIZONTAL

Art. 63. A urbanização do solo sob a forma de condomínio em unidades autônomas de terreno é permitida, respeitando os limites de densidade local e os parâmetros de uso e ocupação do solo da respectiva Macrozona ou Zona Especial em que estiver inserida e as seguintes condicionantes de dimensionamento:

§ 1º. O comprimento máximo das faces da gleba será de 150m (cento e cinquenta metros) sendo que após essa dimensão deverá ser contornada por uma via em todas as suas faces.

§2º. Em caso de justaposição de conjuntos distintos, os requisitos de distanciamento e vias serão atendidos pelo empreendimento que se implantar posteriormente.

§ 3º. As áreas de Preservação Permanente (APP) situadas dentro de condomínios devem obedecer às legislações pertinentes quanto ao seu uso e ocupação.

Art. 64. A aprovação da urbanização do solo sob a forma de condomínio de lotes ou edifício horizontal, obriga o empreendedor a reservar e transferir ao Município áreas destinadas ao sistema de lazer, verde e institucional na mesma proporção exigida para os loteamentos, conforme artigo 22.

§1º. Para os condomínios fechados, as áreas verdes, de lazer e institucionais transferidas ao município deverão estar localizadas fora da área fechada (externamente aos muros) e com livre acesso público.

§2º. A localização das áreas a serem doadas ao município serão indicadas pelo Poder Executivo Municipal, atendendo os critérios de necessidade de investimento em equipamentos coletivos e de infraestrutura e áreas verdes, pelo município.

§3º. Não são consideradas áreas verdes, de lazer ou institucionais aquelas que constituem o sistema viário, as faixas não edificantes e as de preservação permanente.

§4º. Visando a melhoria da segurança pública e a integração com o sistema viário e preservação da paisagem, as vias lindeiras (externas) aos condomínios fechados deverão

ser caracterizadas como "*calçadas-jardim*", urbanizadas e com paisagismo e iluminação, com custos de implantação e manutenção a cargo do empreendedor.

§5º. As "*calçadas-jardim*" devem obedecer as dimensões destacadas no artigo 29 desta Lei.

§6º. Será disponibilizado no mínimo 10% (dez por cento) da área total do condomínio para uso comum de recreação ou lazer dos condôminos e para edificações condominiais.

§7º. Cabe ao empreendedor implantar arborização na testada de cada lote, edificação e nas áreas comuns, em caráter obrigatório.

SEÇÃO II - DOS CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE CONDOMÍNIOS DE LOTES E EDILÍCIO HORIZONTAL

Art. 65. A análise e aprovação de empreendimentos sob a forma de condomínio de Lotes, Edifício Horizontal que trata este capítulo, exigirá os mesmos trâmites e documentos para emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas (**CDU**) e apresentação de projetos definitivos, exigidos para os loteamentos.

Art. 66. A constituição de condomínios na forma prevista nesta Lei deverá obedecer ainda às seguintes diretrizes:

- I. Não bloquear as vias principais, arteriais, coletoras e suas projeções;
- II. Todas as unidades autônomas de terreno, áreas de lazer e áreas de uso comum, deverão possuir acesso direto e exclusivo ao sistema viário do condomínio;
- III. As vias destinadas ao acesso às unidades privativas do condomínio, com tráfego de veículos, deverão possuir largura mínima de 9,00m (nove metros) devidamente pavimentadas com material permeável, sendo 6,0 (seis metros) de passagem livre para circulação de veículos e o restante para uso de calçadas
- IV. As calçadas deverão ter toda e qualquer fiação enterrada e serem iluminadas com lâmpadas do tipo LED com temperatura de cor em torno de 4000K (branco frio) para evitar poluição luminosa intensa e minimizar o impacto no relógio biológico de pessoas e animais (ciclo circadiano) e com índice de reprodução de cor (IRC) acima de 70 (podendo chegar a 80 ou mais);
- V. O afastamento dos esgotos sanitários dos condomínios, até o limite final deste, deverá ocorrer por meios possibilitados por técnica própria, devidamente tratados e com aprovação pela Brodowski Saneamento, sendo que será de responsabilidade do condomínio a realização das obras necessárias ao referido escoamento, ficando vedada a aprovação de empreendimento que não tenha previsão para atender esta condição;
- VI. Dispor de vagas de estacionamento para visitantes, com um total mínimo de 1/10 (um décimo) do total das unidades autônomas de terrenos (UAT),
- VII. Dispor de vagas exclusivas para serviços, sendo, no mínimo de 1/10 (um décimo) das vagas dispostas,

VIII. No mínimo de 1/10 (um décimo) das vagas dispostas, destinará para uso exclusivo de Pessoas Idosas ou Pessoas com Deficiências;

IX. Destinará 5% (cinco por cento) das vagas dispostas para estacionamento exclusivo de motocicletas;

X. A responsabilidade pela execução de infraestrutura básica no interior do condomínio é exclusiva do empreendedor ou do condomínio e, em nenhuma hipótese, da municipalidade;

XI. É responsabilidade exclusiva dos condôminos a execução e manutenção das infraestruturas exigidas pelos órgãos competentes, após análise prévia destes e exigidos pelo Poder Executivo Municipal, referentes às infraestruturas e ao meio ambiente do local a ser implantado, bem como dos equipamentos, arborização e poda nas praças, bosques e vias internas do condomínio;

XII. A rampa para acesso de veículos não pode ocorrer pela calçada e sim pela área interna do lote.

XIII. Obras de contenção e destinação das águas pluviais, conforme projeto dos artigos 40 e 41 desta lei.

XIV. O fechamento da área externa do entorno do terreno destinado a Condomínios deverá ter, no máximo, 4,00m (quatro metros) de altura.

Art. 67. A coleta interna do resíduo domiciliar é de inteira responsabilidade do condomínio, o qual, após a captação, deve depositar o material em locais apropriados, fechados e com ventilação e de fácil acesso ao serviço de coleta pública de resíduos domésticos.

§1º. Os coletores de resíduos deverão ser diretamente voltados para a via pública e possuir faixa de acesso, área de manobra e vaga rotativa para o recolhimento do resíduo e deverá atender aos seguintes requisitos:

I. O condomínio é responsável por garantir a separação básica entre resíduos orgânicos/rejeitos e resíduo reciclável;

II. Conforme ABNT NBR 15.575 o abrigo de resíduos não deve comprometer a saúde dos moradores (evitando odores e contaminação) e deve estar em uma área isolada do fluxo principal de entrada de pessoas ou circulação de alimentos;

III. O depósito de resíduos deve estar em um ambiente "compartimentado" e que as paredes devem ter resistência ao fogo (geralmente por um tempo mínimo estabelecido em projeto) e a entrada do depósito tenha a instalação de uma Porta Corta-Fogo (PCF) conforme IT-09 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo (CBESP).

IV. Utilizar containers em material adequado, conforme diretriz do órgão ambiental, para atender os veículos coletores de resíduos domésticos.

§2º Guaritas, casas de máquinas, compartimentos de resíduos domésticos e seletivos e portarias, medidores de energia elétrica e de água, coletores de correspondência e todos os demais equipamentos necessários ao suporte condominial, tais como cabos telefônicos, internet, TV a cabo etc. devem atender ao **Art. 96** desta lei.

§3º. Todas as ligações de infraestrutura do condomínio como água, energia elétrica e gás liquefeito devem ter ligações individualizadas para cada unidade edificada.

Art. 68. O acesso ao condomínio deverá ser controlado por guarita e dispositivo tipo “cancela” e dispor de faixa de acesso.

§1º. Nos acessos por cancela que possuírem cobertura, esta deverá possuir altura mínima de 4,50m (quatro metros e vinte centímetros) de vão livre.

§2º. Em todos os acessos para veículos, a largura mínima do vão de entrada e ou saída deverá ser de no mínimo 4,0 (quatro metros) de largura, bem como ter calçada pública de acesso e saída para pedestres independente.

SEÇÃO III - DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO E DECRETO DE APROVAÇÃO

Art. 69. A instituição do condomínio ocorrerá na forma prevista na Lei Federal nº 4.591/1964 e no Código Civil, sendo obrigatório o registro do Memorial de Incorporação e da Convenção de Condomínio no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 70. Após a aprovação dos projetos definitivos de urbanização e infraestrutura pelas secretarias competentes e pelos órgãos ambientais, o Município emitirá o **Decreto de Aprovação do Condomínio** que deverá atender o mesmo rito e conteúdo que o Decreto de Aprovação do Loteamento, conforme §3º do artigo 45,

§ 1º. Para garantir a execução das obras de infraestrutura, o empreendedor caucionará ao Município, no momento da aprovação, bens ou lotes cujo valor corresponda a, no mínimo, 100% do custo total das obras e serviços a serem executados, conforme Lei Federal nº 14.711/2023.

§ 2º. Concomitantemente à emissão do Decreto, será expedido o Alvará de Execução de Obras, que autoriza o início da implantação do condomínio, com validade de 24 meses.

Art. 71. A liberação das áreas caucionadas e a autorização para ocupação ou construção nas unidades autônomas (pelos adquirentes finais) somente ocorrerá após a total conclusão das obras de infraestrutura, atestada pelo Município mediante a emissão do Termo de Vistoria e Execução de Obras (TVEO).

Art. 72. Após a emissão do TVEO o Poder Executivo Municipal emitirá a numeração predial oficial correspondente ao logradouro público, que identificará o condomínio como um todo ou o empreendimento de acesso controlado perante o Município, será de atribuição e emissão exclusiva do Poder Executivo Municipal, mediante requerimento próprio.

Parágrafo único. Caberá, exclusivamente, ao incorporador, ao empreendedor ou à administração do próprio condomínio estabelecer, organizar e sinalizar a identificação interna de cada unidade autônoma (casas, lotes privativos, blocos ou salas comerciais), cujas respectivas numerações ou designações alfanuméricas deverão constar obrigatoriamente no projeto aprovado, na Convenção de Condomínio e em seus respectivos cadastros imobiliários e tributários.

Art. 73. Os parâmetros de cada edificação, serão sempre considerados individualmente para cada Unidade Autônoma de Terreno (UAT) e as construções destinadas no uso e funcionamento comum do condomínio deverão ter projetos únicos, em nome do condomínio.

Art. 74. Uma via da Instituição e Convenção de Condomínio, depois de registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, deverá ser arquivada na Prefeitura Municipal, integrando o processo administrativo de aprovação do Condomínio.

SEÇÃO IV - DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS DE RECREIO

Art. 75. Os núcleos residenciais de recreio (chácaras ou sítios), localizam-se na MZ5, área rural, e constituem áreas urbanizáveis, desde que o plano integrado de parcelamento do solo seja também aprovado pelo INCRA, nos termos da Lei Federal nº 4.504/1964 e Decreto Federal nº 59.428/1966.

§1º. O núcleo residencial de recreio rural constituir-se-á em formato de condomínio de lotes ou edifício horizontal e cada área privativa deve possuir dimensão mínima de 1.000 m² (hum mil metros quadrados) destinados à implantação de uma única unidade residencial unifamiliar.

§2º. Os parâmetros urbanísticos do núcleo residencial de recreio estão definidos na tabela 2, do Anexo IV, desta lei.

§3º. Incidirão sobre o núcleo residencial de recreio tributo municipal urbano (Imposto Predial) sobre a área construída ocupada.

Art. 76. Os núcleos residenciais de recreio devem obedecer rigorosamente o Código Florestal Federal (Lei Federal nº 12.651/2012), sendo que o projeto do núcleo residencial de recreio e as construções individuais devem obter autorização prévia do órgão ambiental para a avaliação de supressão de vegetação assim como devem aprovar o projeto arquitetônico da edificação.

Art. 77. Os critérios para aprovação do projeto são os mesmos que loteamentos e condomínios estabelecidos nesta lei.

Parágrafo Único. As áreas públicas a serem doadas poderão ser convertidas em espécies a critério do Poder Executivo Municipal, cujos valores serão estabelecidos por avaliações imobiliárias e o resultado obtido deverá ser proporcionalmente destinado ao FUNDUR e ao FUMMA.

TÍTULO V

DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL (EHIS)

Art. 78. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS), destinados à produção de moradias para a população de baixa renda, mediante o estabelecimento de padrões urbanísticos e construtivos diferenciados.

§1º. Os EHIS poderão ser promovidos pela Administração Pública Direta ou Indireta, bem como pela iniciativa privada, isoladamente ou em ação consorciada, incluindo proprietários de terrenos, associações habitacionais e cooperativas de moradores.

§2º. Os EHIS poderão ser implantados sob a modalidade de loteamento ou condomínio em diferentes tipologias, desde que atendam aos requisitos de infraestrutura básica estabelecidos na legislação federal e municipal pertinente.

§3º. Os empreendimentos descritos neste artigo também poderão ser viabilizados na forma de comercialização de **lotes urbanizados populares** (lotes vazios dotados de infraestrutura) ou mediante a entrega de **unidades habitacionais construídas**.

§4º. No caso de parcelamento sob a forma de lotes urbanizados populares, as construções a serem erguidas pelos adquirentes poderão receber suporte através de programas de **Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS)**, garantindo o fornecimento de projetos arquitetônicos adequados e o acompanhamento técnico da construção.

§5º Entende-se população de baixa renda as definições estabelecidas pelos programas dos Governos Federal e Estadual e Caixa Econômica Federal.

Art. 79 A implantação de EHIS será prioritariamente admitida na Macrozona de Expansão Urbana Ordenada (MZ2), caracterizada por áreas com infraestrutura básica instalada e consolidação urbana em curso, observando as diretrizes do Plano Diretor.

§ 1º. O Município de Brodowski não demarcará previamente as Áreas dos Empreendimentos de Interesse Social (EHIS) em seu perímetro urbano.

§ 2º. As áreas destinadas à implantação de EHIS serão analisadas pelo COMDUR e pelo Grupo Técnico Permanente e serão formalmente decretadas como de Interesse Social, caso a caso pelo Poder Executivo Municipal:

- I. por iniciativa e necessidade própria da Administração Pública Municipal para atendimento da demanda habitacional local através do Programa Meu Lar, Minha Brodowski;
- II. mediante solicitação formal e fundamentada de empreendedor privado, associação habitacional ou cooperativa, atestando a viabilidade técnica e financeira do projeto e seu enquadramento nos critérios de habitação social e atendimento do Art.78 desta Lei.

Art. 80. O projeto de EHIS na Macrozona de Ocupação Urbana Ordenada (MZ2) condiciona-se ao atendimento dos seguintes parâmetros urbanísticos especiais:

- I. lote mínimo de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados);
- II. testada mínima (frente) de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);
- III. exigência de implantação de infraestrutura completa conforme artigo 46 desta lei.

IV. obediência aos parâmetros urbanísticos e densidade demográfica da Macrozona MZ2.

Art. 81. A aprovação de EHIS promovidos pela iniciativa privada ficará estritamente condicionada à análise prévia do impacto da nova densidade demográfica sobre a capacidade de suporte dos equipamentos comunitários públicos (educação, saúde, assistência social e lazer) existentes na região.

§1º. O empreendedor privado ficará dispensado da construção de novos equipamentos comunitários apenas se os equipamentos comunitários já instalados na vizinhança atenderem, cumulativamente, aos seguintes critérios:

- I. Estarem localizados a uma distância máxima de caminhada de 1.000m (mil metros) do perímetro do empreendimento;
- II. A região do empreendimento e dos equipamentos ser devidamente atendida por linhas ativas de transporte público municipal;
- III. Comprovação, mediante laudo técnico e declaração das secretarias municipais competentes, de que os equipamentos existentes possuem capacidade instalada e ociosa suficiente para absorver a nova quantidade de pessoas (demanda populacional) gerada pelo novo empreendimento.

§2º. Constatada a insuficiência, ou inexistência ou a saturação dos equipamentos comunitários na análise do parágrafo anterior, o empreendedor privado ficará obrigado a projetar e construir, às suas expensas, os equipamentos públicos comunitários necessários para atender à demanda do novo loteamento ou condomínio conforme projetos definidos pelo Ministério da Saúde (MS) ou FNDE (Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação) e Poder Executivo Municipal.

§ 3º. Os equipamentos comunitários construídos pela iniciativa privada com base no § 2º deverão ser edificados nas áreas institucionais de doação obrigatória do loteamento e serão transferidos ao patrimônio do Município de Brodowski simultaneamente ao aceite das obras de infraestrutura.

Art. 82. O Poder Executivo Municipal regulamentará por Decreto os procedimentos administrativos, bem como os critérios para enquadramento da população a ser beneficiada pelo empreendimento.

Parágrafo Único. Para a aprovação do projeto urbanístico e edifícios de EHIS, os procedimentos deverão respeitar o mesmos para loteamentos ou condomínios, conforme o projeto

TÍTULO VI

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I - DO USO DO SOLO

Art. 83. Os usos do solo urbano serão classificados quanto à natureza, ao grau de adequação à zona, quanto à escala do empreendimento, ao risco, incomodidade e porte.

Art. 84. Os usos do solo classificam-se por sua natureza, conforme Tabela A do Decreto Estadual nº 69.118/2024, do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

Art. 85. Quanto ao grau de adequação, os usos classificam-se em:

- I. **Permitidas:** aquelas plenamente adequadas e compatíveis com a macrozonas e zonas especiais;;
- II. **Permissíveis:** aquelas passíveis de aprovação mediante análise especial de mitigação de impactos ou Estudo de Impacto de Vizinhança (**EIV**);
- III. **Vetadas:** aquelas incompatíveis com as diretrizes e a capacidade de suporte da macrozona ou zonas especiais;
- IV. **Não Conformes:** aquelas instaladas legalmente antes da vigência da lei, cujos critérios de tolerância, adequação ou restrição de ampliação serão definidos pela **LOPUOS**.

Parágrafo único. Os usos permissíveis terão sua licença condicionada à análise prévia do projeto e sua consideração por parte do **COMDUR**, devendo permanecer inalterados os parâmetros de ocupação da Macrozona onde se situará a obra ou iniciativa.

Art. 86 Quanto ao grau de risco e incomodidade, os usos enquadram-se nas seguintes categorias (conforme ABNT NBR 13.296):

- I. **Grau 1 (Sem Risco / Inócuo):** Área até 250m², ruído ≤ 50 dB, apenas veículos leves, compatível com zonas residenciais;
- II. **Grau 2 (Baixo Risco):** Área de 250 a 500m², ruído até 55 dB, horário de 07h às 22h, compatível com zonas mistas;
- III. **Grau 3 (Médio Risco):** Área de 500 a 1.000m², ruído até 65 dB, tráfego de caminhões médios com doca interna;
- IV. **Grau 4 (Alto Risco):** Área acima de 1.000m², ruído ≥ 70 dB, operação 24h, restrito à MZ 4 e ZEDE com faixa de amortecimento e EIV.

Art. 87. Os usos serão classificados quanto à dimensão conforme Tabela 4, ANEXO IV.

Art. 88. Os usos serão classificados quanto ao risco das atividades desenvolvidas em:

- I. **Não-incômoda:** atividade ou uso que não produza ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou significativa perturbação no tráfego local.
 - II. **Incômoda:** atividade ou uso capaz de produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou significativa perturbação no tráfego local.
 - III. **Nociva:** atividade ou uso capaz de causar poluição de qualquer natureza em grau e intensidade incompatíveis com a presença do ser humano e com a necessidade de uma conveniente preservação do meio ambiente natural.
 - IV. **Poluente:** atividades que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processo que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, o solo e/ou os cursos d'água;
 - V. **Perigosa:** atividade ou uso capaz de pôr em risco a vida de pessoas e a integridade física de edificações vizinhas.
 - VI. **Periculosidade:** repercussão adversa que se manifesta de forma aguda e acidental sobre o meio ambiente.
 - VII. **Nocividade:** alteração adversa de características do meio ambiente que resulte em dano de qualquer tipo.
 - VIII. **Incomodidade:** alteração adversa de características do meio ambiente que resulte única e exclusivamente em desconforto ou inconveniência do bem-estar público.
- §1º.** O índice de risco ambiental é definido em função da probabilidade de ocorrência de efeito adverso com determinada gravidade, de acordo com os aspectos de periculosidade, nocividade e incomodidade no meio físico natural ou construído conforme ABNT NBR 13.296.
- §2º.** Para estruturar de forma objetiva a aplicação desses critérios estão estabelecidos na tabela 03 sobre o grau de incomodidade no uso do solo.
- §3º.** Qualquer tipo de uso que envolva o armazenamento de explosivos ou líquidos inflamáveis, independentemente de suas dimensões, proporções ou escala, deverá obrigatoriamente atender às normas, regulamentações e diretrizes estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo (CBSP).
- Art. 89.** A instalação de Antenas e Torres de Telecomunicações (ETR) será permitida somente nas macrozonas MZ2 e MZ4.

CAPÍTULO II - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 90. Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada Macrozona são expressos na tabela 2, do Anexo IV, parte integrante desta Lei, onde são estabelecidos: taxa de ocupação máxima, taxa de permeabilidade mínima, coeficiente de aproveitamento, altura máxima (gabarito), recuo frontal, recuo lateral, recuo dos fundos.

§ 1º. Os critérios urbanísticos para a análise e o controle da ocupação do solo no Município fundamentam-se na garantia de:

- I. **Insolação e Ventilação:** espaçamento adequado entre edificações para garantir luz solar e circulação de ar natural;
- II. **Microclima e Permeabilidade:** preservação de áreas de solo natural para infiltração de águas pluviais e arborização;
- III. **Fruição da Paisagem e Proporção:** relação harmônica entre a altura das edificações (gabarito) e a largura das vias, evitando o confinamento visual e garantindo a escala humana.

Art. 91. Devem ser obedecidas as seguintes regras específicas de ocupação:

- I. Lotes de esquina possuem 2 (dois) recuos frontais;
- II. Edificações de madeira exigem obrigatoriamente todos os recuos (frontal, lateral e fundos);
- III. Afastamento mínimo entre edificação principal e edícula nos fundos: 1,50 m;
- IV. Em caso de ruas internas ao lote para acesso de veículos, como em indústrias e condomínios verticais, essas devem ter dimensões para atender a IT06-2025 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.
- V. Poço de Ventilação e Iluminação (PVI): área mínima de 6,0m² (seis metros quadrados) com dimensão mínima de 2,0m (dois metros);

SEÇÃO I - DOS RECUOS

Art. 92. As edificações de uso residencial, de comércio e prestação de serviços de diversas naturezas, com até 02 pavimentos poderão ser construídas no alinhamento frontal do lote nas Macrozonas e Zonas especiais específicas, conforme tabela 2 - Anexo IV.

§ 1º Qualquer abertura, iluminação mesmo que sem abertura, ou elementos em balanço, floreiras e sacadas deverão estar a no mínimo 1,50 m (um metro e meio) de distância da divisa, independente da possibilidade de supressão dos recuos.

§ 2º Sendo a construção desses elementos que trata o parágrafo anterior no alinhamento do lote, esses devem possuir altura mínima da base em 3,0m.

§ 3º O avanço sobre o recuo lateral apenas e de fundos será permitido no caso de elementos fechados ou abertos, como lajes técnicas, beirais, floreiras e sacadas com dimensão de até 0,80m (oitenta centímetros).

Art. 93. Os recuos laterais e de fundo, estabelecidos na tabela 02 desta Lei, serão facultativos para faces do edifício em que não houver aberturas para iluminação e ventilação e que possua até 2 pavimentos.

Art. 94. Para poço de ventilação e iluminação (PVI) deverá ter área mínima de 6,0 m² com dimensão mínima de 2,0 m de um dos lados.

Art. 95. Guaritas, casas de máquinas e lixeiras de resíduos domésticos e seletivos, portarias de condomínios verticais ou horizontais poderão ser construídas com recuo frontal mínimo de 1,5m (um metro e meio).

Parágrafo Único. Os leitores dos medidores individuais ou não de consumo de energia elétrica, água, gás liquefeito, assim como caixas de correspondência ou objetos, deverão estar em local de fácil acesso no lado externo dos condomínios e nos loteamentos fechados.

SEÇÃO II - DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 96. O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o número que, multiplicado pela área do terreno, determinará a área máxima construtiva.

§ 1º O CA básico garante o direito básico de uso da propriedade, sendo igual a 1,0 (um).

§ 2º A altura máxima da edificação (h máx.) está definida na Seção III deste capítulo.

§ 3º O CA máximo é o índice que permite um potencial construtivo adicional mediante a outorga onerosa do direito de construir ou transferência do potencial construtivo, podendo ser até 2,0 (dois) conforme tabela 2 - Anexo IV.

Art. 97. O metro quadrado de construção que ultrapassar o Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico, até o limite do CA máximo permitido para a respectiva Macrozona, será concedido mediante o pagamento de contrapartida financeira relativa à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

§ 1º. Em estrita observância ao Estatuto da Cidade, a contrapartida financeira será calculada de forma proporcional ao benefício econômico auferido pelo empreendedor e considerará o valor venal do terreno e as diretrizes do planejamento urbano.

§ 2º. O cálculo do valor da contrapartida financeira da OODC será efetuado através da seguinte fórmula matemática: $C = Aex \times Vm^2 \times Fp \times Fs$, onde:

- I. C: Valor total da Contrapartida Financeira a ser paga ao Município;
- II. **Aex:** Área excedente construída computável (em metros quadrados) que ultrapassar o Coeficiente de Aproveitamento básico;
- III. **Vm²:** Valor venal do metro quadrado do terreno, estabelecido pela Planta Genérica de Valores (PGV) vigente para lançamento do IPTU à época do pedido;
- IV. **Fp:** Fator de Planejamento, destinado a incentivar ou desincentivar o adensamento populacional em determinadas Macrozonas;
- V. **Fs:** Fator Social, destinado a diferenciar a cobrança de acordo com o uso da edificação (residencial, comercial, industrial ou interesse social).

§ 3º. Os índices numéricos do Fator de Planejamento (Fp) e do Fator Social (Fs) serão regulamentados por Decreto do Poder Executivo Municipal, respeitando os seguintes limites:

- I. O Fator de Planejamento (Fp) poderá variar de **0,5 a 1,5**, sendo maior nas áreas onde a infraestrutura estiver sobrecarregada e menor nas áreas de expansão prioritária;
- II. O Fator Social (Fs) poderá variar de **0,2 a 1,2**, garantindo-se os menores índices para a implantação de Habitações de Interesse Social (HIS) e equipamentos de saúde ou educação.

§ 4º. A emissão do Alvará de Construção para a área excedente ficará condicionada à

quitação integral da contrapartida financeira ou ao pagamento de sua primeira parcela, em caso de parcelamento.

§ 5º. As receitas arrecadadas com a cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão depositadas e destinadas exclusivamente ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDUR), sob pena de responsabilização administrativa.

Art. 98. Para viabilizar a preservação de áreas de interesse do patrimônio cultural, ambiental e de interferência aeroviária, de propriedade particular, são passíveis de transferir o potencial construtivo das propriedades que estejam em qualquer Macrozona desde que não ultrapasse os valores de CA estabelecidos na Tabela 2 - Anexo IV.

§ 1º Para o cálculo do potencial construtivo a ser transferido será usado o coeficiente de aproveitamento básico de 1 (um) e calculado o potencial resultante do CA máximo permitido para as Macrozona MZ2 e MZ4, exceto a Zona Especial ZEDE-U.

§ 2º A Transferência do Potencial Construtivo é efetivada por meio da emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo pelo Poder Executivo Municipal, por lei municipal específica e averbada no cartório de imóveis.

§ 3º A averbação constitui a fixação do potencial construtivo resultante de forma definitiva, sem possibilidade de retorno do mesmo.

§ 4º O potencial poderá ser transferido, mediante a apresentação da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, para um ou mais imóveis, não ultrapassando o coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para a Macrozona do imóvel que receberá o potencial adicional.

§ 5º A transferência do direito de construir será gerada a partir de imóveis cedentes localizados exclusivamente nas Macrozonas **MZ1**, **MZ3** e na Zona Especial de Desenvolvimento Econômico Urbano (**ZEDE-U**).

§ 6º As Macrozonas **MZ2** e **MZ4** ficam definidas como áreas receptoras da Transferência do Direito de Construir. O Coeficiente de Aproveitamento (CA) dos imóveis localizados nestas zonas receptoras poderá atingir o limite máximo de **3,0 (três)**, desde que a área excedente seja resultante exclusivamente do recebimento de potencial construtivo transferido nos termos deste artigo.

Art. 99. Área não computável é a somatória das áreas edificadas que não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Parágrafo único. Para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento, não serão computadas as seguintes áreas:

- I. Áreas descobertas;
- II. Piscinas não cobertas;
- III. Subsolos e sótãos.
- IV. Beirais até de 0,80m de largura;

- V. Elementos em balanço abertos, tais como sacadas, balcões, varandas (inclusive técnicas e gourmets) e floreiras fora da projeção do edifício, desde que seja inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
- VI. Terraços descobertos, em qualquer tipo de edificação, desde que não possuam qualquer estrutura que caracterize futuras coberturas;
- VII. Abrigos para centrais de gás liquefeito e ar condicionado;
- VIII. Lajes técnicas, área de um edifício responsável por abrigar equipamentos e tubulações correspondentes aos principais sistemas operacionais da edificação;
- IX. Pergolados ou coberturas modulares; desde que possua estrutura independente do edifício, ou seja, possível de demolição sem afetar o imóvel;
- X. Caixas de elevadores, cisternas e caixas d 'água.
- XI. Garagens abertas.

SEÇÃO III - DA ALTURA DOS EDIFÍCIOS

Art.100 Para fins da aplicação desta Lei, a altura de qualquer edificação será medida verticalmente em metros, ponto médio definido pela mediatriz da testada do lote projetada na guia da calçada, até o ponto mais alto do edifício, considerando cumieira da cobertura, caixa d'água, caixa de elevadores, bombas, transformadores, centrais de ar-condicionado, instalações de aquecimento de água ou qualquer outro elemento.

Parágrafo Único. Antenas ou torres serão medidas a partir da sua base de apoio e serão contabilizadas na altura total do edifício.

SEÇÃO IV - DAS TAXAS DE OCUPAÇÃO E DE PERMEABILIDADE

Art. 101. A taxa de ocupação (TO) é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações, e a área total do lote ou da gleba. O cálculo da taxa de ocupação é dada por: $TO = \frac{\text{área da base da Projeção da edificação}}{\text{área total do lote}} \times 100\%$, sendo o total expresso em porcentagem.

Art. 102. Para edificações com mais de 1 pavimento, a taxa de ocupação é computada pela projeção da base da edificação no terreno.

Art. 103. A taxa de permeabilidade (TP) consiste na relação entre a parte do terreno (lote ou gleba) que permite a infiltração da água e área total do mesmo, sendo calculada pela expressão: $TP = \frac{\text{Área permeável do lote}}{\text{área total do lote}} \times 100\%$, cujo resultado é expresso em porcentagem.

§ 1º. As áreas permeáveis (que permitem infiltração de água) se caracterizam por áreas descobertas.

§ 2º. O subsolo se utilizado para estacionamento de veículos deve manter a taxa de permeabilidade de solo natural estabelecida para cada Macrozona.

§ 3º. A Taxa de ocupação máxima e a Taxa de permeabilidade mínima para cada

Macrozona é definida na Tabela 2 do Anexo IV.

§ 4º. Nas áreas permeáveis poderão ser utilizados elementos drenantes como concreto drenante, peças de concreto pré-fabricadas em formato de grelha, com vãos internos e decks com espaçamentos entre os elementos, permitindo a infiltração de água.

SEÇÃO V - DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 104. As vagas para estacionamento de veículos classificam-se em privativo, coletivo e comercial, devendo obedecer à Tabela 6 do Anexo IV.

Art. 105. Os projetos e construções deverão obedecer aos seguintes parâmetros e diretrizes para acesso e guias das calçadas:

- I. É vedado reduzir calçadas para ampliar vagas de veículos;
- II. É vedado avançar as calçadas com gradis ou outros elementos para acomodar veículos;
- III. O rebaixamento de guias é limitado a no máximo 50% da testada do lote (exceto postos de abastecimento de combustível);
- IV. Vagas no recuo frontal exigem recuo mínimo de 5,50m (para não permitir avanço sobre a calçada) de comprimento e 2,50m de largura;
- V. Rampas de acesso de veículos devem iniciar no interior do lote, nunca na calçada.

SEÇÃO VI - DA COMUNICAÇÃO VISUAL E DO MOBILIÁRIO URBANO

Art. 106. A veiculação de comunicação visual em fachadas em toda a área urbana observará os seguintes parâmetros mínimos, visando garantir a visibilidade da arquitetura, a segurança no trânsito e a qualidade da paisagem:

- I. o anúncio indicativo de estabelecimentos empresariais deverá restringir-se ao pavimento térreo, respeitando a modulação da fachada e o alinhamento das aberturas;
- II. é vedado encobrir, total ou parcialmente, elementos arquitetônicos de valor cultural ou ornamental, tais como frisos, cornijas, vãos de janelas, varandas, pilastras e marquises;
- III. a área total do anúncio indicativo será calculada proporcionalmente à $\frac{1}{3}$ (um terço) da área da fachada do imóvel, conforme regulamentação em lei municipal complementar;
- IV. Fica vedada a instalação de engenhos publicitários que produzam ofuscamento, intermitência luminosa (flash) ou impactos visuais prejudiciais à circulação de veículos, pedestres e a mobilidade aérea.

Art. 107. A implantação de mobiliário urbano no logradouro público observará as seguintes diretrizes de planejamento e acessibilidade:

- I. garantia de manutenção da faixa livre de circulação nas calçadas, totalmente desimpedida de obstáculos, com largura mínima de 1,50 m (um metro e meio), em observância às normas da ABNT NBR 9050 e 16537;

- II. agrupamento preferencial de mobiliário público (como lixeiras, contêineres para resíduos e mercadorias, postes, placas e bancos) em faixas de serviço nas calçadas, evitando a dispersão de elementos no passeio público;
- III. padronização tipológica segundo as especificidades socioculturais e urbanísticas de cada macrozona da cidade, cuja definição do projeto arquitetônico e de design dar-se-á, preferencialmente, por meio da realização de concurso público;
- IV. estímulo à multifuncionalidade do mobiliário, integrando funções de abrigo, iluminação pública, conectividade e sinalização turística e informativa.
- V. adoção de material que ofereça segurança ao usuário e facilidade de manutenção.

Art. 108 A implantação de antenas transmissoras/receptoras de telefonia móvel celular e telefonia fixa deverá obedecer os seguintes critérios::

- I. Se a somatória de todas as densidades de potência não ultrapassar $100 \mu\text{W}/\text{cm}^2$ (cem microwatt por centímetro quadrado) em qualquer local passível de ocupação humana;
- II. Obter a autorização do Poder Executivo Municipal com parecer favorável após a apreciação e aprovação do laudo radiométrico pela Secretaria Municipal de Saúde;
- III. Quando instalada na superfície do solo, estar distante no mínimo 30,0m (trinta metros) de residências, medidos entre o centro geométrico da base da torre e os limites mais próximos da construção de residências;
- IV. Quando localizadas em edifícios, o ponto mais baixo do elemento irradiante das antenas deverá distar no mínimo 10,0 m (dez metros) do teto da unidade habitável mais próxima;
- V. Serem implantadas com distância mínima de 50,0m (cinquenta metros) medidos entre o centro geométrico da base da torre e o limite mais próximo de unidades de saúde ou educação;
- VI. A autorização para o funcionamento se dará a partir da emissão de Licenciamento Ambiental por meio de Laudo Radiométrico e levantamento do uso do solo num raio de no mínimo 200,00m (duzentos metros), devendo ser renovado bianualmente com apresentação de novo Laudo Radiométrico e levantamento do uso do solo no raio de no mínimo 200,00m (duzentos metros);
- VII. Obedecer aos seguintes recuos internos ao lote:
 - a. Recuo frontal: Deverá ser no mínimo de 6,00m (seis metros) contados da base de estrutura de sustentação das antenas até o limite frontal do lote;
 - b. Recuo lateral e fundos: Deverá ser no mínimo de 4,00m (quatro metros), contados da base de estrutura de sustentação das antenas até o limite lateral mais próximo que compõe o lote;
 - c. Recuos em esquinas: serão de no mínimo 6,00m (seis metros) em cada uma das fachadas, contados da base da estrutura de sustentação das antenas até os limites frontais do lote, sem comprometer os demais recuos.

VIII. Tenha a aprovação junto ao Poder Executivo Municipal do projeto da edificação da torre e seu entorno, com a apresentação da documentação exigida para todos os processos e acréscimo de dados técnicos relativos à densidade de potência estabelecida em projeto e termo de Responsabilidade Técnica junto ao Conselho profissional (ART ou RRT dos profissionais) responsáveis por todos os projetos inclusive de aterramento e às telecomunicações;

IX. Apresentação da Licença Ambiental mediante apresentação de Laudo Técnico responsabilizado por físico ou engenheiro da área de radiação não ionizante, com o devido termo de Responsabilidade Técnica, contendo as características das instalações e estimativas de densidade de potência nos locais onde possa haver público ou passíveis de ocupação e indicação de respectivas distâncias de segurança ao risco de exposição ao público.

Parágrafo Único. Autorização para instalação com parecer favorável emitida pelo Comando da Aeronáutica (COMAER) / Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA) através da análise de um OEA (Objeto Projetado no Espaço Aéreo).

TÍTULO VII

DOS CRITÉRIOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB)

Art. 109. A regularização de núcleos urbanos informais, enquadrados na REURB (Lei Federal nº 13.465/2017), observará instrumentos específicos para desburocratização da propriedade.

§ 1º. A REURB promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016, conforme parágrafo 2º do artigo 9º da Lei Federal.

§ 2º. Após a data de referência da Lei Federal, os casos de informalidade estarão sujeitos ao procedimento de regularização ordinária municipal, multas e penalidades, conforme disposto no Capítulo II deste Título.

CAPÍTULO I - DA REURB E SUAS ESPECIFICIDADES

Art. 110. Para fins de regularização fundiária no âmbito estrito da REURB (consolidações até 22/12/2016), o Poder Executivo Municipal admitirá a flexibilização dos seguintes parâmetros:

- I. Dimensões mínimas de lotes e áreas construídas inferiores aos padrões definidos para novos projetos;
- II. Recuos frontais, laterais e de fundos nulos ou inferiores ao exigido no zoneamento ordinário, desde que comprovada a segurança estrutural e estanqueidade pelo Responsável Técnico devidamente habilitado;
- III. Taxa de Ocupação;
- IV. Ausência ou insuficiência de vagas de garagem no interior do lote.

Parágrafo único. Não se aplica a flexibilização para a regularização do imóvel que tiver aberturas ou janelas sem recuos laterais e de fundos para as divisas do lote, respeitando o Código Civil.

Art. 111. Nos casos de ocupações consolidadas com paredes divisórias comuns ou sobreposições físicas não passíveis de desmembramento do solo, adotar-se-á:

- I. O Condomínio Urbano Simples: quando houver cota de solo comum a ser compartilhada entre as unidades; ou
- II. O Direito Real de Laje (Art. 1.510-A do Código Civil): nos casos em que a construção-base (térreo) for de um titular e a superfície superior ou inferior (subsolo) for isolada e pertença a terceiro, sem atribuição de fração ideal do terreno ao titular da laje.

CAPÍTULO II - DOS CRITÉRIOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA APÓS 22/12/2016

Art. 112. Para os fins desta Lei, a Regularização Fundiária (aplicável a parcelamentos do solo, loteamentos e condomínios urbanísticos) cujas implantações ou consolidações tenham ocorrido **após 22 de dezembro de 2016**, compreende o conjunto de medidas administrativas, jurídicas, urbanísticas e ambientais destinadas a corrigir a informalidade, integrar o núcleo irregular à malha urbana formal e viabilizar a titulação de seus ocupantes.

§ 1º. Por terem sido consolidados após o marco temporal legal estabelecido, os núcleos urbanos informais tratados neste Capítulo não fazem jus ao rito extraordinário e às isenções da REURB (Lei Federal nº 13.465/2017), caracterizando-se como procedimento de regularização ordinária.

§ 2º. A regularização fundiária de que trata este artigo tem caráter mitigatório e reparador, exigindo o cumprimento das obrigações de infraestrutura básica, áreas verdes, áreas institucionais e parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei e na Lei Federal nº 6.766/1979.

Art. 113. O Poder Executivo Municipal promoverá e autorizará a regularização fundiária ordinária desde que as áreas informais não estejam situadas em locais de risco ambiental irremovível.

§ 1º. Para os fins desta Lei, o processo de regularização deverá distinguir expressamente a figura do **empreendedor/loteador infrator** (responsável pela implantação irregular) da figura dos **moradores e adquirentes de boa-fé** (ocupantes dos lotes).

§ 2º. A regularização poderá ser promovida e custeada:

- I. Pelo loteador ou proprietário original da gleba;
- II. Pelos próprios moradores, organizados em associação, condomínio ou cooperativa, nos casos de inércia, falência ou desaparecimento do loteador;
- III. Pelo Poder Executivo Municipal, quando houver predominância de população de baixa renda (Interesse Social).

Art. 114. A aprovação da regularização fica condicionada à elaboração de projetos urbanísticos e complementares e à execução das obras de infraestrutura básica essenciais (drenagem, pavimentação, esgotamento sanitário e abastecimento de água).

§ 1º. Quando a regularização for promovida pelo **loteador/empreendedor infrator**, este arcará com todos os custos de infraestrutura, bem como ficará sujeito a todas as multas administrativas, sanções cabíveis pela execução de loteamento clandestino e obrigatoriedade de doação de áreas públicas nos percentuais vigentes.

§ 2º. Quando a regularização for promovida pelos **moradores (adquirentes)** ou pelo **Poder Executivo Municipal**:

- I. Ficam os moradores e a associação isentos do pagamento das multas por infração urbanística originadas pela implantação do loteamento clandestino;
- II. O Poder Executivo admitirá a flexibilização dos parâmetros urbanísticos (como largura de vias e tamanho mínimo de lotes) para adequá-los à realidade física já consolidada, evitando demolições e remoções de moradias;
- III. Os custos para implantação da infraestrutura básica faltante poderão ser rateados entre os moradores, podendo o Município atuar em parceria, consórcio ou financiamento público.

Art. 115. Nas áreas já consolidadas em que for comprovada a impossibilidade técnica ou física de destinação do percentual de áreas públicas (institucionais e áreas verdes) exigido por esta Lei, o projeto será aprovado mediante o pagamento de Compensação Financeira ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º. O cálculo da Compensação Financeira obedecerá à seguinte fórmula: **CF = AF x Vm² x FP**, onde:

- I. CF: Compensação Financeira devida;
- II. AF: Área Faltante, correspondente à diferença em metros quadrados entre a área pública exigida por lei e a área efetivamente disponibilizada no projeto de regularização;
- III. Vm²: Valor de mercado do metro quadrado do lote, avaliado pela Planta Genérica de Valores (PGV) ou por comissão de avaliação municipal;
- IV. FP: Fator de Penalidade.

§ 2º. O Fator de Penalidade (FP) será aplicado de forma diferenciada para garantir justiça social e efetividade:

- I. FP = 1,5 (um vírgula cinco): Quando a regularização e o pagamento forem assumidos pelo loteador/empreendedor infrator, mantendo o caráter punitivo pela infração urbanística originária;

II. Isenção: Ficam isentos da compensação financeira por área faltante os núcleos classificados pelo Município como de Interesse Social (Baixa Renda) e os promovidos pelos moradores.

§ 3º. O Alvará de Regularização do loteamento somente será emitido após a quitação integral da Compensação Financeira ou mediante o seu parcelamento com apresentação de garantias reais.

Art. 116. A aprovação da regularização fundiária requerida e custeada pelos moradores não exime o loteador infrator de suas responsabilidades civis, criminais e administrativas.

Parágrafo único. O Município e a associação de moradores ficam sub-rogados nos direitos creditórios, podendo ingressar com Ação Regressiva contra o loteador ou proprietário original da gleba para reaver todos os custos despendidos com a execução de infraestrutura, elaboração de projetos e pagamentos de compensações financeiras.

TÍTULO VIII

DOS ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Art. 117. Para efeito desta Lei, considera-se empreendimento ou atividades econômicas geradoras de impacto de vizinhança aqueles que, quando implantados:

- I. sobrecarrega a infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema viário, sistema de drenagem, saneamento básico, eletricidade e telecomunicações;
- II. tenham uma repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança ou na paisagem urbana e patrimônio natural circundante;
- III. estabeleçam alteração ou modificação substancial na qualidade de vida da população residente na área ou em suas proximidades, afetando sua saúde, segurança ou bem-estar;
- IV. proporcionem ruídos acima do estabelecido pelo órgão ambiental que possam impactar as pessoas e a fauna;
- V. alterem as propriedades químicas, físicas ou biológicas do meio ambiente; ou
- VI. prejudiquem o patrimônio cultural do Município.

Art. 118. Considera-se empreendimento ou atividades dentro do perímetro urbano que requerem a apresentação do EIV:

- I. edificações residenciais com área computável superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou compostas de 50 (cinquenta) ou mais unidades autônomas, quando não destinadas à habitação popular;

- II. edificações destinadas a outro uso, com área da projeção da edificação superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
- III. conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a 50 (cinquenta);
- IV. parcelamentos do solo e condomínios, definidos por esta Lei.
- V. centros de recreação, esporte e lazer com área igual ou superior a 1.000m² (mil metros quadrados);
- VI. as edificações destinadas a templos religiosos, implantadas em imóveis próprios, cedidos ou alugados, cuja área de construção seja superior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- VII. ampliações acima de 25% (vinte e cinco por cento) na área já existente de empreendimentos, que por força desta Lei, já tenham o EIV previamente aprovado.
- VIII. as seguintes atividades, independente da área construída:
 - a) parcelamentos do solo condomínios edifícios horizontais e de lotes
 - b) shopping center;
 - c) centrais de carga;
 - d) centrais de abastecimento;
 - e) estações de tratamento de água e de efluentes;
 - f) terminais de transporte;
 - g) cemitérios e crematórios;
 - h) exploração mineral;
 - i) operação urbana consorciada;
 - j) transportadoras com carga e descarga interna ao estabelecimento, sem atividade de manutenção, oficina e serviços concorrentes;
 - k) garagem de veículos de transporte de passageiros;
 - l) heliportos, vertiportos, helipontos e vertipontos;
 - m) áreas urbanas de operações de drones.
 - n) presídios;
 - o) postos de serviço com venda de combustível inclusive troca de óleo;
 - p) depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP), com capacidade de armazenamento superior a 1.560Kg (um mil e quinhentos e sessenta quilogramas) de GLP;
 - q) supermercados e hipermercados;
 - r) estações de rádio base;
 - s) depósitos e fábricas de material explosivo;
 - t) aterro sanitário;

- u) aterro, incineradores ou instalações de armazenagem de resíduos tóxicos e perigosos;
- v) usinas de compostagem e reciclagem de resíduos sólidos urbanos;
- w) usinas de asfalto;
- x) estação de tratamento ou emissários de esgoto;
- y) estações de transmissão de energia elétrica e subestações de transformação;
- z) depósitos e fábricas de material explosivo;
- aa) casas noturnas;
- bb) instalações de armazenagem ou produção de produtos tóxicos e/ou perigosos;
- cc) linhas de transmissão;
- dd) pólos industriais e distritos industriais;
- ee) carvoarias;
- ff) abatedouros e frigoríficos;
- gg) fábricas de ração;
- hh) madeireiras, serralherias e marcenarias;
- ii) silos e depósitos de cereais;
- jj) laticínios;
- kk) farinheiras.
- ll) centro esportivo - em diferentes dimensões

Art.119. O Poder Executivo Municipal poderá definir outros empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento e, ainda como condição para aprovação do projeto pelo Poder Executivo Municipal, poderá solicitar a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I. ampliação das redes de infraestrutura urbana;
- II. área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III. ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;
- IV. proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
- V. manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- VI. cotas de emprego e cursos de capacitação profissional;

- VII. percentual de habitação de interesse social no empreendimento;
- VIII. possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

Art. 120. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno de forma a promover o controle dessa qualidade, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

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

Art. 121. Nos casos de implantação de empreendimentos com uso conflitante à predominante área, será exigida a consulta participativa do entorno imediato, em um raio de 100m (cem metros), sem prejuízo da elaboração do estudo de impacto de vizinhança, quando for o caso.

Parágrafo Único. Considera-se Consulta Participativa o instrumento de participação social destinado a possibilitar que cidadãos, organizações da sociedade civil e demais interessados apresentem opiniões, sugestões, propostas e manifestações sobre projetos, programas, políticas públicas ou decisões administrativas de interesse coletivo, contribuindo para o processo de análise e tomada de decisão pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 122. A aprovação do empreendimento pelo Poder Executivo ficará condicionada à assinatura de **Termo de Compromisso** pelo empreendedor que definirá prazos, garantias e obrigações do empreendedor.

Art. 123. O Termo de Compromisso distinguirá claramente:

I. **Medidas Mitigadoras:** aquelas destinadas a prevenir, reduzir ou corrigir os impactos negativos diretos gerados pelo empreendimento (ex: adequação de calçadas, instalação de semáforos, tratamento acústico);

II. **Medidas Compensatórias:** aquelas exigidas para compensar os impactos irreversíveis ou a sobrecarga permanente na infraestrutura pública que não puderem ser mitigados (ex: construção de uma praça, doação de área para o Município, reforma de equipamento público, aporte financeiro ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano).

Art. 124. Todos os empreendimentos sujeitos ao EIV deverão atender por completo o Capítulo I do Título VI do Uso e Ocupação do Solo

Art. 125. Toda e qualquer obra necessária para adequação de todo e qualquer empreendimento terão seus custos exercidos pelo proprietário ou empreendedor.

Art. 126. O Poder Executivo Municipal deverá analisar e aprovar o resultado do EIV através de relatório circunstanciado, elaborado por profissional habilitado.

§1º. Em caso de discordância de algum item do relatório do EIV, o Poder Executivo Municipal solicitará para o proprietário ou empreendedor as mudanças necessárias para a devida adequação até a aprovação do EIV.

§2º. O Poder Executivo Municipal dará ampla publicidade do respectivo relatório do EIV, com publicação no Diário Oficial do Município.

TÍTULO IX

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 127. A execução de obras, reformas ou ampliações sem a devida licença, alvará de construção, projeto não aprovado ou projeto ou construção sem a responsabilidade técnica de profissional habilitado junto ao Poder Executivo Municipal constitui infração grave à legislação urbanística.

Art. 128. Identificada a irregularidade, a fiscalização municipal aplicará, de forma cumulativa ou sucessiva, às seguintes sanções:

- I. Atender os procedimentos de fiscalização municipal;
- II. Aplicação de multa para as irregularidades descritas nesta lei;
- III. Embargo de Obra: paralisação imediata das atividades de construção até a obtenção do Alvará de Regularização ou de Licenciamento;
- IV. Interdição ou Lacre: impedimento do uso ou ocupação da edificação concluída ou em fase final;

V. Demolição: determinada quando a obra não for passível de regularização e legalização, ou quando apresentar risco iminente de colapso estrutural ou à segurança pública.

TÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art.129. Os parâmetros da Lei Complementar nº 275/2017 permanecerão válidos pelo prazo improrrogável de **90 (noventa) dias** a contar da publicação desta Lei para projetos já licenciados ou protocolados anteriormente.

§1º. As consultas de construção, loteamentos e condomínios, expedidas antes desta Lei terão validade improrrogável de 90 (noventa) dias.

§2º. Os projetos licenciados perderão a validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 1 (um) ano.

§3º. O vencimento da licença pelo decurso do prazo de validade do alvará sem o início das obras implicará o cancelamento do processo, exigindo novo licenciamento, o qual deverá atender rigorosamente aos parâmetros da legislação vigente na data da nova solicitação.

§4º. Caso a construção ou parcelamento do solo não tenha sido finalizado até o vencimento do respectivo alvará, o empreendedor ou proprietário poderá solicitar a sua prorrogação, mediante requerimento, conforme avaliação do Poder Executivo Municipal.

Art. 130. Fica garantida a manutenção do uso das atuais edificações regularmente licenciadas e para atividades incômodas, nocivas ou perigosas, concedendo o prazo de **12 (doze) meses** para adequação legal com consulta participativa dos vizinhos no entorno inscrito em um raio de 100m (cem metros).

§1º. Indústrias existentes na malha urbana fora da ZEDE e ZEDE-U que causem alguma incomodidade, terão o prazo de **5 (cinco) anos** para transferir suas instalações para área apropriada ou obtenha anuência dos vizinhos no entorno inscrito em um raio de 100m (cem metros).

§ 2º Fica estabelecido o prazo de **180 (cento e oitenta) dias** para a publicação do Manual de Uso e Ocupação do Solo da ZEICT e o prazo de **12 (doze) meses** para a total adequação de anúncios comerciais e fachadas na ZEICT e ZEIC.

Art. 131. Nenhum benefício urbano executado por iniciativa privada será estendido a terrenos que possuem vias ou loteados sem a prévia aprovação do Poder Executivo Municipal.

Art. 132. Os lotes resultantes de loteamento e regularização fundiária incidirão no Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU a contar da data de aprovação do loteamento ou da regularização.

Art. 133. Nas desapropriações, não se indenizará as benfeitorias ou construções realizadas em loteamentos irregulares.

Art. 134. As áreas que possuem vias, loteadas ou desmembradas ou em forma de condomínio sem autorização municipal são consideradas irregulares e passíveis de regularização fundiária, observando o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º Nas áreas de parcelamento irregular não é permitida qualquer espécie de indenização por parte do Poder Executivo Municipal.

§ 2º A promoção da regularização fundiária de que trata este artigo não exime o empreendedor, o proprietário e responsável técnico pelo parcelamento irregular das responsabilidades e penalidades legais cabíveis.

Art. 135. Ficam excluídos dos benefícios de regularização os parcelamentos do solo e loteamentos que:

- I. estejam situados em Áreas de Preservação Permanente (APP) e áreas de interesse ambiental;
- II. não atendam às restrições dos memoriais descritivos dos loteamentos aprovados e registrados em Cartório de Registro de Imóveis;
- III. a critério da Administração Municipal, não tenham condições de obter Certidão de Conclusão de Obra por descumprimento às Leis Federal e Municipal pertinentes.

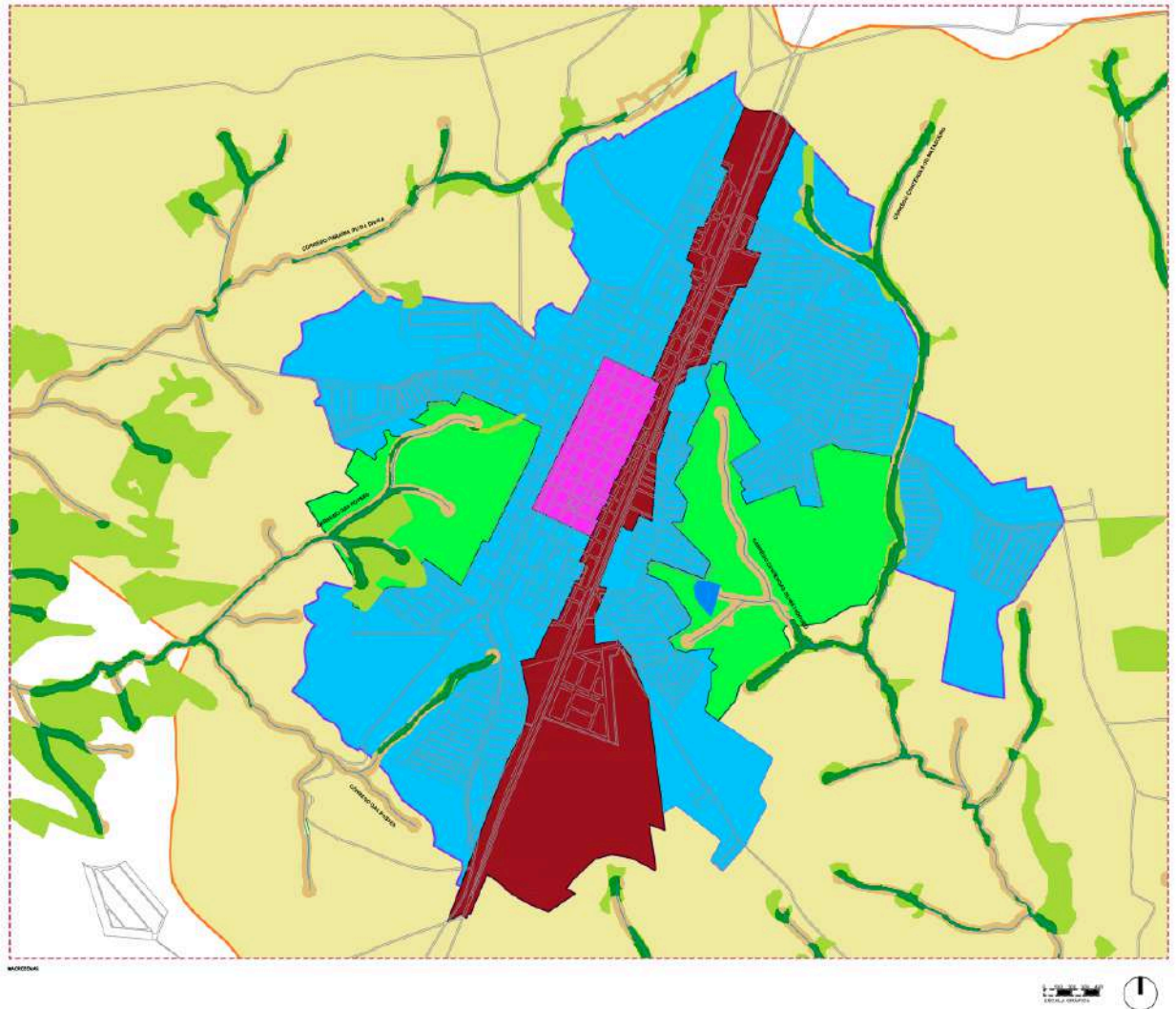
Parágrafo único. A regularização fundiária e das edificações existentes não implica na concessão de vantagens fiscais, devendo os proprietários recolherem os tributos municipais incidentes sobre os respectivos imóveis.

Art. 136. O parcelamento do solo ou arruamento não autorizado sujeitará o infrator a multa de **05 (cinco) UFESP por metro quadrado** de área, sem prejuízo das demais sanções administrativas, civis e criminais.

Art. 137. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

ANEXO I

MACROZONAS

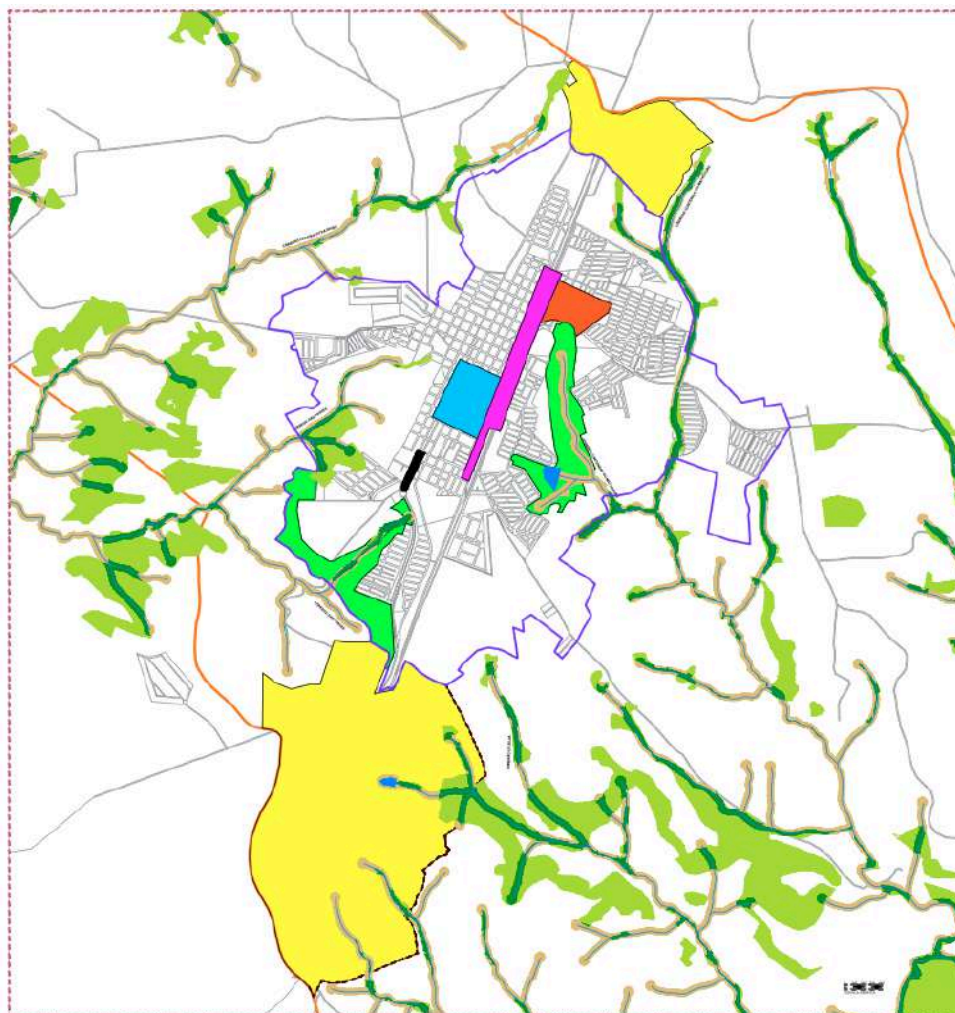


LEGENDA

	ÁREAS DAS MACROZONAS
	MACROZONA 1 = 0,582 km ²
	MACROZONA 2 = 12,01 km ²
	MACROZONA 3 = 3,66 km ²
	MACROZONA 4 = 3,09 km ²
	MACROZONA 5 (RURAL) = 259,11 km ²
ÁREA URBANA = 19,342 Km² ÁREA TOTAL DO MUNICÍPIO = 259,116 Km²	

ANEXO II

ZONAS ESPECIAIS

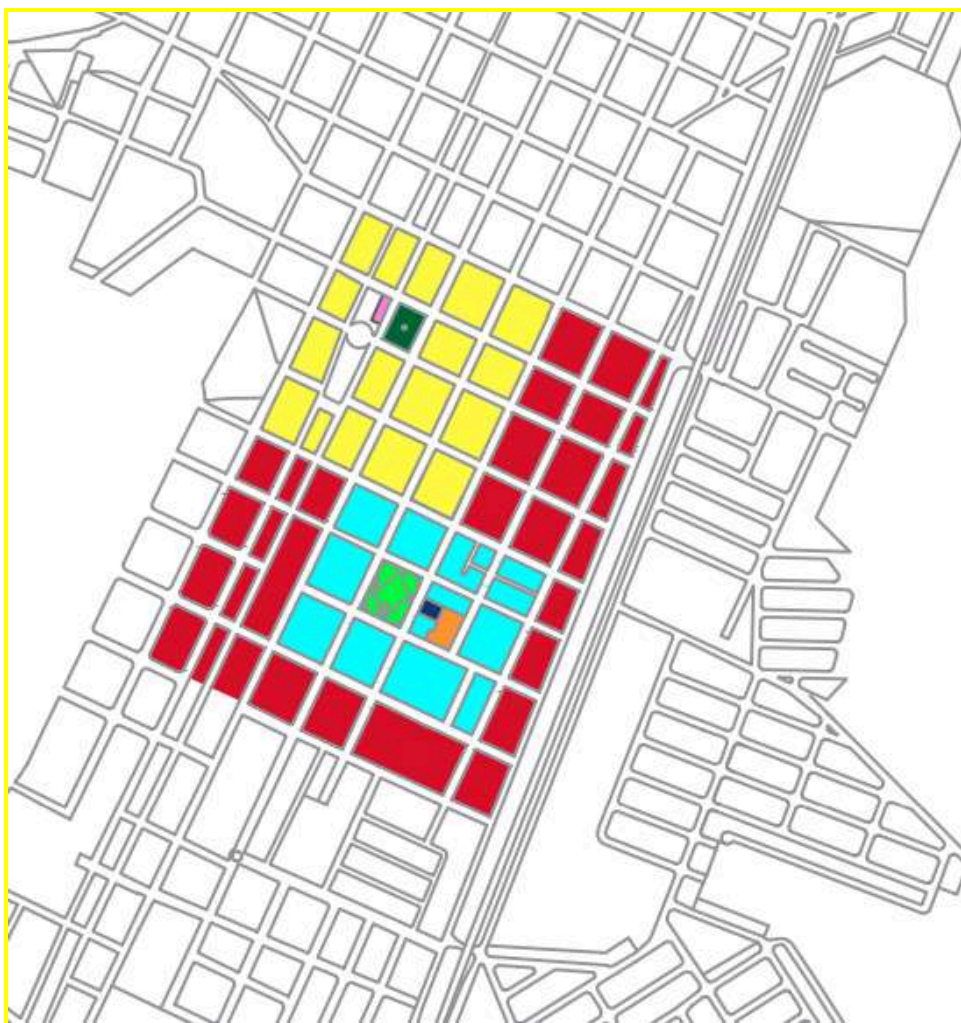


LEGENDA

	ÁREAS DAS ZONAS ESPECIAIS
	Zona Especial de Interesse Comercial (ZEIC)= 0,25 Km ² .
	Zona Especial de Interesse Cultural e Turístico 1 - Centro (ZEICT1) = 0,41 km ²
	Zona Especial de Interesse Cultural e Turístico 2 - Giardino (ZEICT-2) = 0,039 km ²
	Zona Especial de Desenvolvimento Econômico -(ZEDE) = 7,98 km ²
	Zona Especial de Desenvolvimento Econômico Urbana - ZEDE-U = 0,42 km ²
	Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPA = 1,55 km ²
ÁREA URBANA = 19,342 Km² ÁREA TOTAL DO MUNICÍPIO = 259,116 Km²	

ANEXO III

ÁREA DE ENVOLTÓRIAS DOS BENS TOMBADOS - IPHAN E CONDEPHAAT



LEGENDA

ÁREAS ENVOLTÓRIAS PROTEGIDAS PELA LEGISLAÇÃO DE TOMBAMENTO DE BENS CULTURAIS	
	IPHAN - MUSEU CASA DE PORTINARI
	CONDEPHAAT - ESTAÇÃO E CORETO

ANEXO IV

Tabela 1 - Dimensão mínima do lote URBANOS (valores em metros quadrados-m²) em função da declividade do terreno

ZONA	Área Base (m ²)	Testada (m)	Área (Declividade até 10%)	Área (Declividade 10% a 20%)	Área (Declividade 20% a 29%)
MZ1	150	7,5	não se aplica	não se aplica	não se aplica
MZ2	250	10	250	300	não se aplica
MZ3	250	12	250	300	500
MZ4	300	10	300	500	1.000
MZ5	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica
EHIS	150	7,5	150	200	não se aplica
ZEPA	300	12	não se aplica	não se aplica	não se aplica
ZEIC	150	7,5	não se aplica	não se aplica	não se aplica
ZEDE	2000	50	não se aplica	não se aplica	não se aplica
ZEDE-U	300	10	não se aplica	não se aplica	não se aplica

Tabela 2 -Parâmetros Urbanístico - Uso Do Solo e Índices Urbanísticos de Ocupação Do Solo

MACROZONA / ZONA	CA BÁSICO	CA MÁXIMO	GABARITO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO (TO MÁXIMA)	TAXA PERMEAB. (TP MÍNIMA)	RECUO FRONTAL	RECUOS LATERAIS	RECUOS FUNDOS	USO VETADO	USO PERMISSÍVEL
MZ 1 (Vitalidade Central e Identidade Cultural)	1	Não se aplica	7,5m	80%	10% para novas construções	Zero	1,5m (zero se não houver abertura)	1,5m (zero se não houver abertura)	Indústrias, comércio e serviços de médio e alto impacto ambiental (poluidoras ou ruidosas), galpões logísticos médio e grande porte, oficinas e atividades que descaracterizam a paisagem e o patrimônio histórico.	Não se aplica
MZ 2 (Ocupação Ordenada)	1	2	20,0 m	75%	10% inclusive para reformas	Zero	1,5m (zero se não houver abertura) Entre 8m e 12m: 3m Acima de 12m: H/4	1,5m (zero se não houver abertura) Entre 8m e 12m: 3m Acima de 12m: H/4	Indústrias de médio e grande porte, depósitos de sucatas e similares, aterros sanitários e atividades nocivas à vizinhança residencial, principalmente as causadoras de odor e ruídos.	Não se aplica
MZ 3 (Expansão Urbana Controlada)	1	Não se aplica	12,0 m	50%	25% inclusive para reformas	5,0m com permeabilidade do solo	2,0m em um lado e 1,5m no outro lado	2,0m	Usos industriais de qualquer porte, comerciais e prestadoras de serviços de médio e grande porte, postos de combustível, plantas com alta impermeabilização do solo (inclui estacionamentos e	Comércio e Prestação de Serviços de âmbito local. Indústria pequeno porte não poluidora

									coberturas de supermercados, comércio atacadista, shopping ou mesmo uso residencial). Não permitir outorga.	de até 200m ² de área construída.
MZ4 (Desenvolvimento Econômico e Logístico)	1	2	Livre (Liberado)	80%	10%	10,0m	H/6 (se houver abertura, mínimo 1,5m) H/4 acima de 12m	H/6 (se houver abertura, mínimo 1,5m) H/4 acima de 12m	Condomínios Urbanísticos e edifícios com uso habitacional.	Conjuntos habitacionais de interesse Social. Uso institucional que atendam demandas dos trabalhadores.
MZ 5 (Rural e de Transição)	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Parcelamento do solo, para qualquer finalidade de característica urbana.	Chácaras de Recreio. Condomínios urbanísticos. Fomento turístico. Agroindústrias.
ZEICT (Centro) 1	1	Não se aplica	8,0 m	85% no pavimento térreo	10%	Zero	Repetir (MZ 1)	Repetir (MZ 1)	Comércio ambulante, anúncios outdoor, painéis LED, banners, ETR (Torres de Telecomunicação).	Fachada Ativa (60% testada em vidro para comércio).
ZEICT (Giardino) 2	Não se aplica	Não se aplica	8,0 m	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Elementos físicos que obstruam o Cone Visual. ETR (Torres macrocelulares).	Não se aplica

ZEIC (Zona Especial Comercial)	1	2	20,0 m	75%	10% inclusive para reformas	Zero	1,5m (zero se não houver abertura) H/6 (mínimo 1,5m) H/4 acima de 12m	1,5m (zero se não houver abertura) H/6 (mínimo 1,5m) H/4 acima de 12m	Equivalente a MZ3	Fachada Ativa em fachadas reformadas (Avanço de Recuo).
ZEDE (Desenvolvimento Econômico)	1	Não se aplica	Livre	30%	20%	10,0 m	5,0 m	5,0 m	Parcelamento do solo para fins residenciais (unifamiliar, multifamiliar, HIS, chácaras de recreio ou locação para festas).	Não se aplica
ZEPA (Preservação Ambiental - Subfaixa 3)	1	Não se aplica	7,50 m	50%	40%	5,0m com permeabilidade do solo	2,0m em um lado e 1,5m no outro lado	2,0 m	Equivalente a MZ3	Não se aplica
EHIS	Equivalente a MZ2	Não se aplica	Equivalente a MZ2	Equivalente a MZ2	Equivalente a MZ2	Equivalente a MZ2	Equivalente a MZ2	Equivalente a MZ2	Equivalente a MZ2	Não se aplica

Tabela 3 - Graus de Incomodidade no Uso do Solo

Grau de Incomodidade e Risco	Definição	Critérios de Incomodidade	Compatibilidade Urbanística	Valores e Parâmetros de Referência (Quantificação)
1. Sem Risco (Uso Inócuo)	Atividades que não geram impactos perceptíveis ou incômodos fora dos limites da própria edificação.	Ausência completa de emissão de ruídos, odores, fumaça, poeira ou resíduos especiais. Não geram tráfego de veículos de carga e o fluxo de pedestres é irrelevante.	Totalmente compatível com qualquer zona urbanística, inclusive estritamente residenciais.	- Área Construída Útil: Até 100 m² a 250 m² - Nível de Ruído: ≤ 45 a 50 dB (limite estrito da zona residencial) - Tráfego: Apenas veículos leves de passeio - Horário de Operação: 08h às 18h (diurno) - Risco Incêndio: Baixa tensão, sem produtos inflamáveis.
2. Baixo Risco (Baixa Incomodidade)	Atividades cujo impacto urbano, ambiental ou de vizinhança é estritamente local, temporário e facilmente controlável por tecnologias simples.	Emissão mínima de ruídos restrita ao horário comercial, geração de resíduos estritamente domiciliares e baixa movimentação de público ou veículos leves.	Compatível com zonas mistas e de média densidade, desde que respeitados os limites básicos de convivência urbana.	- Área Construída Útil: De 250 m² a 500 m² - Nível de Ruído: Até 55 dB (diurno, ref. NBR 10151) - Tráfego: Utilitários (Vans, Caminhonetes) e VUCs em horários estritos - Horário de Operação: 07h às 22h - Risco Incêndio: Carga térmica baixa (≤ 300 MJ/m²).
3. Médio Risco (Média Incomodidade)	Atividades que apresentam potencial moderado de alteração na fluidez do tráfego ou na qualidade ambiental do entorno imediato, exigindo medidas prévias de mitigação.	Geração regular de ruídos ou vibrações, necessidade de carga e descarga em horários específicos, potencial geração de odores controláveis e manipulação de volumes moderados de insumos.	Permitido em zonas comerciais, de serviços e corredores urbanos, sujeito ao cumprimento de condicionantes urbanísticas específicas.	- Área Construída Útil: De 500 m² a 1.000 m² (ou 2.500 m² dependendo da via) - Nível de Ruído: Até 65 dB (diurno) - Tráfego: Caminhões de médio porte (exigência de doca/pátio interno de manobra) - Horário de Operação: Até 22h (ou 24h com restrições acústicas) - Risco Incêndio: Carga térmica média (300 a 1.200 MJ/m²).
4. Alto Risco (Alta Incomodidade)	Atividades com elevado potencial poluidor, degradador, perigoso ou incompatível com a permanência de usos residenciais no entorno.	Operação em regime contínuo (24h) com alta emissão de ruídos, tráfego intenso de veículos pesados, estocagem de materiais inflamáveis ou perigosos, e risco potencial de sinistros.	Restrito a zonas industriais específicas e ZEDEs destinadas a esse fim, exigindo obrigatoriamente faixas de amortecimento, EIV e licenciamento ambiental.	- Área Construída Útil: Acima de 1.000 m² ou 2.500 m² (Grandes galpões/Indústrias) - Nível de Ruído: ≥ 70 dB (isolamento acústico obrigatório nas divisas) - Tráfego: Carretas e veículos pesados (frota intensa com pátio amplo) - Horário de Operação: Sem restrição (24h liberado na zona apropriada) - Risco Incêndio: Carga térmica alta (> 1.200 MJ/m² ou líquidos inflamáveis).

Tabela 4 - Classificação do uso do solo quanto à dimensão

ATIVIDADE	ÁREA CONSTRUÍDA	CLASSIFICAÇÃO	Quantidade máxima de Trabalhadores (SEBRAE/IBGE)
Comércio/ Prestação de Serviços	Até 150 m ²	Pequeno Porte	-
	de 150 e 500 m ²	Médio Porte	-
	Acima de 500 m ²	Grande porte	-
Indústrias	Até 150 m ²	Micro porte	19 Trabalhadores
	de 150 m ² e 500m ²	Pequeno Porte	20 a 99 Trabalhadores
	de 500 m ² e 1.000 m ²	Médio Porte	100 a 499 Trabalhadores
	Acima de 1.000m ²	Grande Porte	500 ou mais Trabalhadores

Tabela 5 – Usos Permitidos em Cada Macrozona (classificação de uso conforme tabela 1, Anexo A do Decreto Estadual nº 69.118/2024 do Corpo de Bombeiros de São Paulo (CBSP))

Macrozona	Residencial (Grupo A)	Comércio, Serviços e Hospedagem(Grupos B, C, D)	Institucional, Saúde e Reunião de Público (Grupos E, F, H)	Automotivos e Logística (Grupos G, J)	Indústria e Especiais (Grupos I, K, L, M)
MZ 1 (Central)	P (A-1, A-2, A-3)	P (C-1, C-2, B, D-1 a D-4) V (C-3)	P (E, F, H 1 a 4) PM (F) V (H-5)	PM (G-1a G-3*, J-1) V (G-4 a G-5, J-2 a J-4)	V (Todos)
MZ 2 (Ocupação Ordenada)	P (A-1, A-2, A-3)	P (B, C-1, C-2, D, M3, M-4) PM (C-3)	P (E, F e H)	P (G-1 a G-4, J-1, J-2) V (G-5, J-3, J-4)	P (I-1) PM (M-4) V (I-2, I-3, L, M)
MZ 3 (Ocupação Controlada)	P (A-1, A-2, A-3)	P (C-1, D-1 a D-4) PM (B) V (C-2, C-3)	P (E, F, H -1, 2 e 4) V (H-3 e H-5)	V (Todos)	V (Todos)
MZ 4 (Desenvolvimento Econômico)	PM*	P	PM (E-4, F-8, H-3, H-4)* V (F, H-2, H-5)	P (G-2 a G-4, J) PM (G-5)	P (I, J, K) PM (H-4, L) V(H, M-1)
MZ 5(Rural / Transição)	PM (A-1*)	(**)	(**)	(**)	(**)

Notas Regulamentares da Tabela 5:

P = Permitido (O uso é plenamente adequado à zona).

PM = Permissível (Pode ser aprovado mediante EIV, adequação especial ou restrições de porte).

V = Vetado (Incompatível com as diretrizes da Macrozona).

1. **MZ 1 (Central):** Uso permissível (**PM**) para o ocupação/uso G3 (postos de combustíveis) com vedação na ZEITC.
2. **MZ 3 (Ocupação Controlada):** A permissão para o Grupo C (Comercial) restringe-se exclusivamente ao **C-1** (Comércio de baixa carga de incêndio e pequeno impacto, antigo CS1) de âmbito estritamente local (bairro), sendo proibidos postos de combustíveis (G-3) e shopping centers (C-3).
3. **MZ 4 (Desenvolvimento Econômico):** A permissão para Equipamentos (Grupos E, F, H) nesta macrozona destina-se prioritariamente a usos que atendam às demandas dos trabalhadores locais, como centros de treinamento profissional (E-4), refeitórios/restaurantes (F-8) e postos de saúde ocupacional/pronto-socorro (H-3). A aprovação de projetos para HIS segue regras específicas do artigo próprio.
 - ★ *Grupo A permissível na MZ4 para EHIS e Equipamentos com a finalidade de atender aos trabalhadores*
4. **MZ 5 (Rural):** (**) Os usos permissíveis (**PM**) nesta macrozona são restritos às vocações determinadas pelo Plano Diretor, determinada por Decreto Municipal.
 - ★ *Grupo Habitacional Unifamiliar permissível apenas para Chácaras de Recreio em formato de Condomínio Edifício Horizontal ou de lotes*
5. **Grupo H-5 (Presídios/Penitenciárias):** Vetado em todas as macrozonas urbanas regulares, dependendo de lei específica e anuência governamental para implantação fora do perímetro adensado

Tabela 6 – Usos Compatíveis com Uso Residencial (classificação de uso conforme tabela 1, Anexo A do Decreto Estadual nº 69.118/2024 do Corpo de Bombeiros de São Paulo (CBSP))

Uso Residencial (Grupo A)	Hospedagem (B)	Comercial (C)	Serviço Profissional (D)	Educacional e Cultura (E)	Reunião de Público (F)	Serv. Automotivos (G)	Saúde e Institucional (H)	Indústria (I)	Depósitos (J)
A-1 (Habitação Unifamiliar)	P	P (C-1, C-2) V (C-3)	P (D-1 a D-4)	P (E-1 a E-6)	P (F-1, F-2, F-8, F-9) PM (demais) V (F-6)	PM (G-1, G-2, G-4) V (G-3, G-5, G-6)	P (H-1 a H-4, H-6)V (H-5)	P (I-1) V (I-2, I-3)	V
A-2 (Habitação Multifamiliar)	P	P (C-1, C-2) V (C-3)	P (D-1 a D-4)	P (E-1 a E-6)	P (F-1, F-2, F-8, F-9) PM (demais) V (F-6)	PM (G-1, G-2) V (demais)	P (H-1 a H-4, H-6)V (H-5)	P (I-1) V (I-2, I-3)	V
A-3 (Habitação Coletiva)	P	P (C-1, C-2) V (C-3)	P (D-1 a D-4)	P (E-1 a E-6)	P (F-1, F-2, F-8, F-9) PM (demais) V (F-6)	PM (G-1, G-2) V (demais)	P (H-1 a H-4, H-6) V (H-5)	P (I-1) V (I-2, I-3)	V
HIS (Interesse Social)	P	P (C-1, C-2) V (C-3)	P (D-1 a D-4)	P (E-1 a E-6)	P (F-1, F-2, F-8, F-9) PM (demais)	P (G-1, G-2, G-4) V (G-3, G-5, G-6)	P (H-1 a H-4, H-6)V (H-5)	P (I-1, I-2) V (I-3)	PM (J-1, J-2) V (J-3, J-4)

ANEXO V

Tabela 7 - Vagas de Estacionamento

CATEGORIA DE EDIFICAÇÃO	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS (Automóveis)	VAGAS RESERVADAS (PCD / TEA / Idosos)	VAGAS PARA MOTOCICLETAS	VAGAS PARA BICICLETAS (Bicicletários/Paraciclos)
Residencial Unifamiliar	Opcional	Não se aplica	Opcional	Opcional
Residencial Multifamiliar / HIS / Hospedagem	1 vaga por unidade habitacional / alojamento	5% Idosos e 2% PCD e TEA	Mínimo de 10% do total de vagas exigidas para automóveis.	1 vaga para cada 3 unidades habitacionais / alojamentos.
Comércio e Serviços (C-1 e D-1)	1 vaga para cada 100 m ² de área computável	-	Mínimo de 1 vaga.	Mínimo de 1 vaga (dispensado para área útil menor que 50 m ²).
Comércio e Serviços (C-2, C-3 e D-2)	1 vaga para cada 50 m ² de área computável	5% Idosos e 2% PCD e TEA	Mínimo de 10% do total de vagas exigidas para automóveis.	Mínimo de 5% do total de vagas para automóveis (mínimo de 2 vagas).
Comércio e Serviços (Estacionamentos)	1 vaga para cada 20 m ² de área computável	-	Mínimo de 10% do total de vagas exigidas para automóveis.	Mínimo de 5% do total de vagas para automóveis (mínimo de 2 vagas).
Institucional (Escolas / Saúde / Templos)	1 vaga a cada 30 m ² de construção	Conforme legislação federal vigente	Mínimo de 10% do total de vagas exigidas para automóveis.	Mínimo de 5% do total de vagas para automóveis (mínimo de 3 vagas).
Indústrias (I-1 a I-3)	1 vaga p/ 100 m ² (I-1) ou 1 vaga p/ 50 m ² (I-2 e I-3)	5% Idosos e 2% PCD e TEA	Mínimo de 10% do total de vagas exigidas para automóveis.	Mínimo de 5% do total de vagas para automóveis (mínimo de 3 vagas).

GLOSSÁRIO (CONCEITOS E DEFINIÇÕES TÉCNICAS) - **incompleto**

Para fins de aplicação e interpretação da presente Lei, são adotados os seguintes conceitos e definições técnicas:

- **I - Afastamento:** Menor distância entre duas edificações no mesmo lote, ou entre uma edificação e as linhas divisórias laterais e de fundos do terreno;
 - **II - Alinhamento Predial:** Linha divisória legal entre o lote de propriedade particular e o logradouro público (calçada/rua);
 - **III - Área de Preservação Permanente (APP):** Área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade;
 - **IV - Área Não Computável:** Somatória das áreas edificadas que não são incluídas no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (ex.: subsolos, garagens abertas, lajes técnicas, sacadas em balanço até 1,50m);
 - **V - Avenida-Parque:** Via pública projetada com tratamento paisagístico especial, canteiros centrais arborizados, ciclovias e faixas de amortecimento ambiental entre o leito viário e zonas de preservação;
 - **VI - Coeficiente de Aproveitamento (CA):** Fator que, multiplicado pela área total do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos no terreno. Divide-se em Básico (gratuito) e Máximo (alcançável por outorga onerosa);
 - **VII - Cone Visual:** Campo de visão desobstruído determinado a partir de pontos de observação públicos para garantir a contemplação panorâmica de monumentos históricos e patrimônios culturais;
 - **VIII - Desdobro:** Divisão de um lote resultante de parcelamento anterior aprovado em dois ou mais novos lotes, mantendo a estrutura viária existente;
 - **IX - Desmembramento:** Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- X - Equipamentos Comunitários:** Equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, áreas verdes, lazer, segurança, mobilidade e os usos Institucionais, conforme anexo V de Descrição de Usos e Atividades.
- Equipamentos públicos de Infraestrutura: Equipamentos para os serviços de: abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, rede telefônica, rede de comunicação, rede de coletas de águas pluviais, gás e mobilidade urbana.
 - **X - Fachada Ativa:** Ocupação da extensão do alinhamento frontal do lote por uso não residencial (comércio/serviço), com aberturas e vitrines transparentes voltadas diretamente para a calçada, promovendo dinamismo e segurança urbana;
 - **XI - Gabarito:** Altura máxima permitida para uma edificação, medida verticalmente do ponto médio da testada no passeio público até o ponto mais elevado da cobertura ou caixa d'água;

- XII - Gleba: Porção de terra que não foi objeto de parcelamento aprovado ou regularização, ou que ainda não possua o sistema viário e a infraestrutura urbana básica implantada;
- XIII - Lote: o terreno resultante de parcelamento regular, servido de infraestrutura básica, cujas dimensões de área e testada atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei para a respectiva macrozona ou zona especial em que se situe.
- **XII - Loteamento:** Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, que implique obrigatoriamente na abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- **XIII - Macrozona:** Cada uma das grandes divisões do território municipal com diretrizes socioambientais e parâmetros urbanísticos homogêneos;
- **XIV - Parklet:** Plataforma instalada sobre o leito carroçável da via pública (ocupando vagas de estacionamento) destinada à convivência, recreação e ampliação do espaço público para pedestres;
- **XV - Polo Gerador de Tráfego (PGT):** Empreendimento ou atividade que, por sua escala de operação ou atração de público/cargas, exige análise de impacto e adequação do sistema viário;
- **XVI - Recuo Frontal:** Distância entre o limite da fachada da edificação e o alinhamento predial com o logradouro público;
- **XVII - Remembramento (Unificação):** Fusão de dois ou mais lotes contíguos para a formação de um único lote resultante;
- **XVIII - Soluções Baseadas na Natureza (SBN):** Ações inspiradas e apoiadas pela natureza que oferecem benefícios ambientais, sociais e econômicos para o manejo de drenagem urbana (ex.: jardins de chuva, biovaletas, pavimentos permeáveis);
- **XIX - Taxa de Ocupação (TO):** Percentual máximo da área do lote que pode ser ocupado pela projeção horizontal da edificação;
- **XX - Taxa de Permeabilidade (TP):** Percentual mínimo da área do lote que deve permanecer descoberta e com solo natural livre de pavimentação impermeável para permitir a infiltração de águas pluviais;
- **XXI - Vaga Verde:** Espaço do leito viário originalmente destinado ao estacionamento de veículos que é convertido para arborização urbana plantada diretamente no asfalto;
- **XXII - Zona Especial:** Porção do território delimitada no interior das macrozonas submetida a regime urbanístico específico para preservação cultural, ambiental ou fomento econômico.