

Sumário

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	3
CAPÍTULO II - DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO URBANO E RURAL	4
SEÇÃO I – DO MACROZONEAMENTO.....	4
SEÇÃO II - DO ZONEAMENTO URBANO	5
SEÇÃO III - DO ZONEAMENTO RURAL	11
CAPÍTULO III - DO SISTEMA VIÁRIO.....	11
SEÇÃO I - DA DEFINIÇÃO	12
SEÇÃO II - DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA.....	12
SEÇÃO III - DA ABERTURA DE NOVAS VIAS	13
CAPÍTULO IV - DOS USOS DO SOLO.....	14
SEÇÃO I - DAS DEFINIÇÕES	14
SEÇÃO II - DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO.....	15
Seção III - Da Permissibilidade de Uso do Solo.....	19
Seção I - Das Definições e Condições Gerais.....	20
Seção II - Dos índices de Utilização dos Terrenos	24
Subseção I - Dos Recuos	24
Subseção II - Dos Índices de Ocupação e Aproveitamento	26
Subseção IV - Da Taxa de Permeabilidade	29
Subseção V - Das Vagas para Veículos.....	30
CAPÍTULO V - DO PARCELAMENTO DO SOLO	33
Seção I – Das Definições	33
Seção II – Da infraestrutura e Dos Requisitos Urbanísticos.....	34

Seção III – Das Diretrizes Gerais.....	36
Seção IV - Do Projeto de Loteamento Urbano	37
Seção V - Dos Parcelamentos do Solo de Interesse Social.....	38

LEI Nº 2.332, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2013.

Dispõe sobre o Uso, Ocupação e Parcelamento do solo no município de Louveira.

NICOLAU FINAMORE JUNIOR, Prefeito do Município de Louveira, Estado de São Paulo, faz saber que a Câmara Municipal de Louveira decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O zoneamento urbano e rural e os critérios de uso, ocupação e parcelamento do solo, estabelecidos nesta Lei em consonância com o Plano Diretor do Município de Louveira, são instrumentos da Política Urbana do Município e têm por objetivos:

I - Promover o desenvolvimento das funções sociais da cidade e o cumprimento da função social da propriedade;

II – promover a qualidade de vida da população a partir de diretrizes para a utilização adequada das áreas do território do município, de acordo com as suas potencialidades;

III – orientar a ocupação ordenada na cidade, possibilitando a equilibrada distribuição de habitações, atividades comerciais, industriais e de prestação de serviços e, ao mesmo tempo, assegurando as condições para o desenvolvimento sustentável do município;

IV – hierarquizar o sistema viário, atendendo as necessidades da população e do sistema de transporte público;

V – desenvolver e recuperar as áreas excluídas da cidade, integrando-as ao espaço urbano;

VI – promover a preservação dos valores naturais, culturais, paisagísticos, arquitetônicos e arqueológicos do município e;

VII – ampliar a participação da comunidade na gestão urbana.

Art. 2º As disposições desta Lei obedecem às diretrizes e prioridades estabelecidas no Plano Diretor do Município de Louveira, e deverão ser observadas, obrigatoriamente:

I - na concessão de alvarás de construção;

II - na concessão de alvarás de localização e de funcionamento de atividades urbanas;

III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV - na urbanização de áreas;

V - no parcelamento do solo.

CAPÍTULO II

DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO URBANO E RURAL

SEÇÃO I

DO MACROZONEAMENTO

Art. 3º Para fins de planejamento do desenvolvimento, o território do município se encontra dividido nas seguintes Macrozonas:

I – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II - Macrozona de Proteção Ambiental Fetá.

§ 1º - A **Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana** corresponde à porção central do território do Município de Louveira e à porção localizada nas margens da Rodovia Anhanguera até os limites dos municípios de Jundiáí, Itupeva e Vinhedo.

§ 2º - A **Macrozona de Proteção Ambiental Fetá** corresponde à porção leste do território do Município e compreende, predominantemente, áreas de uso rural situadas entre os limites da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e as divisas com os municípios de Jundiáí, Itatiba e Vinhedo.

§ 3º - A realização de novos empreendimentos na **Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana**, independentemente do atendimento dos critérios de parcelamento e uso do solo estabelecidos nesta Lei, somente serão autorizados quando possuírem rede coletora de esgotos sanitários, interligada ao sistema público.

SEÇÃO II

DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 4º A zona urbana do Município é constituída pela Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e pelas Zonas de Conservação Urbana 3, 4 e 5 e Zona de Uso Residencial, que se encontram ocupadas por assentamentos urbanos e Corredor de Comércio e Serviços de Grande Porte ou Turísticos situadas nas Macrozonas de Proteção Ambiental Fetá.

Art. 5º A zona urbana do Município está subdividida nas seguintes zonas de uso do solo:

I- Zona de Uso Residencial - ZUR;

II – Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1);

III - Zona de Uso Misto 2 (ZUM- 2);

IV - Zona de Conservação Urbana - 1 (ZCU-1);

V - Zona de Conservação Urbana - 2 (ZCU-2);

VI – Zona de Conservação Urbana - 3 (ZCU-3);

VII – Zona de Conservação Urbana - 4 (ZCU-4);

VIII - Zona de Conservação Urbana - 5 (ZCU-5);

IX - Zona de Urbanização Específica (ZUE);

X - Zona de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU);

XI – Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1);

XII - Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS - 2);

XIII - Zona de Uso Industrial (ZUI);

XIV – Zona de Proteção do Patrimônio (ZPP);

XV - Corredor de Comércio e Serviços de Grande Porte e Turístico (CCS).

Parágrafo único - As áreas das zonas de uso solo se encontram delimitadas na planta que constitui o Anexo I, excluídas as áreas das ZEIS 1 e 2 e da Zona de

Urbanização Específica - ZUE, que se encontram indicadas na planta que constitui o Anexo III desta Lei.

Art. 6º A Zona de Uso Residencial (ZUR), destina-se preferencialmente ao uso habitacional, com densidade demográfica máxima de 180 hab/ha, lote mínimo de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 12,00 m (doze metros).

Parágrafo único – Nas vias principais da **Zona de Uso Residencial (ZUR)** serão admitidos estabelecimentos de comércio e serviço de pequeno porte quando consideradas compatíveis com o uso habitacional.

Art. 7º A Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1) abrange área do bairro Santo Antonio, contígua a área já adensada onde existe forte demanda para uso habitacional.

§ 1º - Nesta Zona será admitido o uso residencial com densidade de 300 hab/ha, lote mínimo de 140 m² e frente de 7,0 metros.

§ 2º - Serão admitidos aqueles usos não residenciais compatíveis com o uso habitacional, respeitado neste caso lote mínimo de 250 m² e frente de 10,00 m (dez metros).

Art. 8º A Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2) abrange áreas com infraestrutura consolidada, onde coexistem os usos residencial, comercial, de prestação de serviços e até industrial com reduzido grau de incômodo.

§ 1º - No caso de novos empreendimentos na Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2) deverá ser observado a densidade demográfica máxima de até 300 hab/ha, lotes com área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta quadrados) e frente mínima de 10,00 m (dez metros).

§ 2º - As instalações industriais, comerciais e de armazenamento localizadas na ZUM-2 deverão prever espaços para manobras, cargas e descargas no interior do lote.

Art. 9º A Zona de Conservação Urbana 1 (ZCU-1) abrange áreas cuja função principal é a conservação dos recursos naturais existentes.

§ 1º - Na **Zona de Conservação Urbana (ZCU-1)** será admitido o uso residencial com densidade demográfica de até 40 hab/ha, e lotes com área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20 m (vinte metros).

§ 2º - Os usos não residenciais serão admitidos na ZCU-1 quando instalados nas vias principais de circulação de veículos ou em grandes propriedades, desde que não comprometam os objetivos de conservação dos recursos naturais.

Art. 10 A Zona de Conservação Urbana 2 (ZCU-2) abrange áreas cujas funções são, além da conservação dos recursos naturais existentes, permitir e promover um desenvolvimento urbano orientado.

§ 1º - Na Zona de Conservação Urbana 2 (ZCU-2) será admitido o uso residencial com densidade demográfica de até 120 hab/ha, e lotes com área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 12 m (doze metros).

§ 2º - Os usos não residenciais serão admitidos na ZCU-2 quando instalados nas vias principais de circulação de veículos ou em grandes propriedades, desde que não comprometam os objetivos de conservação dos recursos naturais.

Art. 11 A Zona de Conservação Urbana 3 (ZCU-3) abrange os limites físicos dos loteamentos Monterrey 1 e Monterrey 2, cuja característica é predominantemente urbana e residencial, e objetiva preservar o meio ambiente por meio de uma baixa densidade demográfica.

§ 1º - A Zona de Conservação Urbana 3 (ZCU-3) tem o objetivo preservar o meio ambiente por meio de uma baixa densidade demográfica, promovendo a regularização dos parcelamentos do solo e das edificações com garantia da qualidade ambiental e urbanística da região.

§ 2º - Na Zona de Conservação Urbana 3 (ZCU-3) será admitido o uso residencial com densidade demográfica de até 40 hab/ha, e lotes com área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20 m (vinte metros).

Art. 12 A Zona de Conservação Urbana 4 (ZCU-4) abrange a área de amortecimento da área de proteção ambiental, próximo à Abadia, cuja função primordial é a proteção das várzeas dos Córregos Fetá e Engenho onde haverá futura represa a ser utilizada no abastecimento de água do Município.

Parágrafo único - O lote mínimo admitido para novos parcelamentos será de 1.000 m² (um mil metros quadrados), com frente igual ou superior a 20,00 m (vinte metros), excetuadas as situações com lotes aprovados e registrados com metragem inferior.

Art. 13 A Zona de Conservação Urbana 5 (ZCU-5) abrange áreas cuja função principal é a conservação dos recursos naturais existentes nos arredores dos empreendimentos denominados “Chácaras Arataba” e área de captação de água do Córrego Fetá.

§ 1º - Na Zona de Conservação Urbana 5 (ZCU-5) será admitido o uso residencial com densidade demográfica de até 10 hab/ha e lotes com área mínima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) .

§ 2º - Os usos não residenciais serão admitidos na ZCU-5 quando instalados nas vias principais de circulação de veículos, desde que não comprometam os objetivos de conservação dos recursos naturais.

Art.14 A Zona de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU) é caracterizada por áreas com atributos ambientais importantes e pela localização estratégica em relação ao sistema rodoviário.

§ 1º - O uso do solo nesta Zona deverá ser compatibilizado com a proteção ambiental e seu potencial econômico.

§ 2º - Será admitido o uso residencial com lote mínimo de 1.000 m² e densidade demográfica até 40 hab/ha.

§ 3º - Será admitido o uso comercial e serviços de grande porte.

§ 4º - Serão proibidos os usos que possam comprometer os atributos naturais existentes nesta zona.

Art. 15 A Zona de Uso Industrial (ZUI) é constituída pelas áreas que possuam localização e condições de acesso apropriadas para a instalação de indústrias, centros de distribuição, depósitos e grandes estabelecimentos de comércio ou prestação de serviços, observadas as restrições ambientais correspondentes às especificidades de cada terreno e atividade.

§ 1º - Os novos lotes industriais não poderão possuir área mínima inferior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) e testada mínima inferior a 14,00 m (quatorze metros).

§ 2º - Admite-se a ocorrência de empreendimento habitacional na Zona de Uso Industrial (ZUI), com densidade demográfica máxima de até 250 hab/ha, lotes com área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros) nas hipóteses em que se configure a inexistência de impacto nocivo à compatibilização da atividade habitacional com a industrial.

Art. 16 A Zona de Proteção do Patrimônio (ZPP) destina-se à proteção e recuperação do patrimônio histórico, artístico, arqueológico, paisagístico e cultural e à qualificação revitalização de áreas centrais de Louveira.

§ 1º - A Zona de Proteção do Patrimônio (ZPP) compreende imóveis do centro histórico e da área onde se encontra a antiga estação ferroviária do município que abrigam construções originais e edificações de interesse de preservação, localizadas nas áreas centrais da cidade e na várzea do rio Capivari, com grande valor paisagístico e fragmentos de mata nativa.

§ 2º - Na Zona de Proteção do Patrimônio (ZPP) serão tolerados os usos habitacionais, com densidade demográfica de até 180 hab/ha e lotes com área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (dez metros) e; atividades de comércio e serviços, desde que não comprometam os objetivos de conservação do patrimônio.

§ 3º - Integram a ZPP as áreas de preservação permanente do vale do rio Capivari acrescidas das áreas públicas adjacentes, cujos limites serão definidos no prazo de 180 dias da aprovação desta Lei.

§ 4º - Admitir-se-á o desenvolvimento de projetos de parceria público-privado, desde que priorizado o uso e interesse público.

Art. 17 O Corredor de Comércio e Serviços de Grande Porte e Turístico (CCS), abrange áreas ao longo da Rodovia Romildo Prado, identificadas na planta de zoneamento, com a finalidade de compatibilizar o potencial econômico da região, com características rurais, turísticas e ambientais, que se pretende preservar.

§ 1º - Nas áreas do corredor serão admitidas atividades de turismo e serviço de grande porte, desde que tenham acesso direto para a rodovia Romildo Prado e não comprometam a conservação dos recursos naturais da região, em especial o manancial de abastecimento de água representado pela bacia do Córrego Fetá.

§ 2º - A autorização para a instalação de qualquer estabelecimento nas áreas do Corredor de Comércio e Serviços dependerá do atendimento às seguintes condições:

- I - Não gerem efluentes com características diferentes do esgoto doméstico;
- II - Possua o sistema de esgotos interligado ao sistema público;
- III- Não implique na supressão de vegetação nativa, exceto quando autorizado pelo órgão ambiental competente mediante medidas compensatórias de interesse do município para melhorar as condições ambientais da bacia do Córrego Fetá;
- IV - Não implique na impermeabilização de mais do que 50% da área total;
- V - Tenham os pátios de estacionamento de veículos e caminhões dotados de sistema de retenção de cargas difusas, inclusive provenientes do escoamento de águas pluviais e;
- VI - Todos as coberturas com áreas de telhado superiores a 2.000 m², possuam instalações para captação e reuso ou infiltração das águas pluviais.

§ 3º - A aprovação de projetos para qualquer instalação no Corredor de Comércio e Serviços dependerá da solicitação de diretrizes que será analisada pelas

Secretarias de Desenvolvimento Urbano, de Gestão Ambiental e água e Esgoto, com parecer final da Secretaria de Governo.

§ 4º - No Corredor de Comércio e Serviços de Grande Porte somente será admitido o parcelamento do solo vinculado ao projeto de utilização do terreno e em áreas mínimas de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

§ 5º - A aprovação do projeto de parcelamento, quando necessário, ocorrerá no ato da aprovação dos projetos das edificações e instalações correspondentes ao uso pretendido.

Art. 18 As **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS-1)** são áreas urbanas públicas ou privadas ocupadas por parcelamentos informais ou irregulares, caracterizados como de interesse social, com clara predominância de população de baixa renda, delimitadas, conforme Mapa Anexo III, para fins de intervenção urbanística, bem como, para a promoção de regularização fundiária com parâmetros específicos de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

§ 1º - Com o objetivo de viabilizar a urbanização e a regularização fundiária das áreas ocupadas por núcleos de submoradias, os parâmetros de uso e ocupação do solo serão objeto de normas técnicas especiais e apropriadas à condição de cada local, fixadas por ato do Poder Executivo Municipal.

§ 2º - Os assentamentos urbanos existentes nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 deverão ser objetos de um Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária Específico.

§ 3º - Legislação posterior poderá indicar novos perímetros de áreas a serem gravadas como ZEIS-1.

Art. 19 A **Zona Especial de Interesse Social (ZEIS-2)** incidente sobre imóveis urbanos vazios, corresponde às frações do território que devem servir à promoção da política habitacional, com a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social para a produção de lotes urbanizados ou habitações destinados à população de baixa renda.

§ 1º - Entende-se por empreendimento habitacional de interesse social aquele que atende às seguintes condições:

I - sejam implantados pelos órgãos governamentais de âmbito federal, estadual e municipal, para o atendimento da população de baixa renda ou;

II - sejam gerados por investimentos da iniciativa privada, em parceria com o Município ou em cooperação com os demais entes federativos.

§ 2º - As áreas que vierem a ser ocupadas por empreendimentos habitacionais de interesse social implantados em outras zonas de uso de solo, de acordo com os respectivos critérios de utilização dos terrenos, passarão a integrar a Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS-2).

§ 3º - Legislação posterior poderá indicar novos perímetros de áreas a serem gravadas como ZEIS-2.

Art. 20 A Zona de Urbanização Específica (ZUE), compreende as áreas ocupadas por parcelamentos irregulares ou clandestinos, identificados na planta do Anexo III, cuja regularização é de interesse do Poder Público Municipal.

Parágrafo único - A ZUE permite a adoção de parâmetros próprios para fins de regularização de situações efetivamente implantadas, sendo que após a regularização o padrão de parcelamento, uso e ocupação do solo seguirá as regras do zoneamento onde a área estiver incluída.

SEÇÃO III

DO ZONEAMENTO RURAL

Art. 21 A zona rural do município é constituída pelas áreas destinadas a este uso, localizadas na Macrozona de Proteção Ambiental Fetá, excluídas aquelas que, em virtude de ocupações existentes, se encontram incluídas em uma das zonas de uso de solo urbanas.

§ 1º - As áreas que constituem a Zona Rural têm a finalidade de assegurar a conservação dos recursos naturais e a manutenção da atividade agrícola e turística, ficando denominada de Zona de Uso Agrícola e Turística (ZUAT).

§ 2º - Os projetos de desmembramento devem respeitar área mínima igual ao módulo rural e ser previamente aprovado pela Prefeitura.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA VIÁRIO

SEÇÃO I
DA DEFINIÇÃO

Art. 22 O sistema viário do Município é constituído pelas vias existentes, quer sejam municipais, estaduais ou federais, identificadas na planta que integra o Anexo II desta Lei.

SEÇÃO II
DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Art. 23 As vias que constituem o sistema viário são classificadas de acordo com as suas funções, nas seguintes categorias:

I - Via Expressa: via de tráfego rápido e expresso sem interferência com o tráfego municipal, e com acessos controlados;

II - Via Arterial: via estrutural destinada à canalização do tráfego principal e integração entre as regiões da cidade;

III - Via Coletora: via de saída ou penetração dos bairros, tendo a função de coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais e;

IV - Via Local: via de saída ou acesso aos lotes.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei, as marginais das rodovias estaduais serão consideradas vias arteriais.

§ 2º - As vias arteriais compreendem, os trechos das respectivas vias marginais.

§ 3º - As vias de tráfego seletivo, destinadas preferencialmente a pedestres ou a circulação de bicicletas são classificadas como locais para os efeitos desta Lei.

§ 4º - Sem prejuízo do disposto neste artigo, a classificação das vias que constituem o sistema viário do Município é estabelecida no Mapa Anexo II desta Lei.

§ 5º - As vias de contorno de quadras existentes, dotadas de maior largura em toda sua extensão, poderão ser reclassificadas para a categoria de coletoras viabilizando a melhoria do fluxo e a conexão dos veículos com as vias expressas, desde que:

I - a viabilidade seja constatada pelos órgãos competentes;

II - a transformação da categoria seja instituída por Decreto, sendo que o projeto aprovado deverá ser parte integrante do mesmo.

SEÇÃO III

DA ABERTURA DE NOVAS VIAS

Art. 24 A abertura de novas vias deverá obedecer o Plano Municipal de Mobilidade Sustentável e no caso de omissão deste, pela Prefeitura quanto ao traçado dos alinhamentos, larguras mínimas e raios das curvas de concordância.

§ 1º - As novas vias devem ser baseadas no traçado dos eixos estruturantes, circuitos urbano e rural e vias estruturantes.

§ 2º - A Prefeitura definirá as diretrizes e os projetos específicos para a abertura de novas vias ou de novos trechos das vias existentes, observadas as condições mínimas, inclusive nos projetos dos sistemas viários de novas urbanizações.

§ 3º - Nas concordâncias dos alinhamentos de vias de diferentes categorias prevalecerão os raios mínimos especificados para a via de menor importância.

§ 4º - Nas vias de circulação sem saída, deverão ser executados balões de retorno com dimensões tais que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 10,00 m (dez metros).

§ 5º - As novas vias públicas, uma vez, aceitas pela Prefeitura, passarão a integrar o sistema viário municipal, devendo ser classificadas e incluídas na correspondente planta oficial.

Art. 25 As vielas, quando necessárias, deverão ser projetadas de acordo com as seguintes especificações:

I - largura não inferior a 3,00 m (três metros);

II - uso exclusivo de passagem de pedestres ou de instalações de infraestrutura, não servindo de frente oficial para imóvel.

CAPÍTULO IV

DOS USOS DO SOLO

SEÇÃO I

DAS DEFINIÇÕES

Art. 26 Para os efeitos desta Lei os terrenos do município serão classificados, de acordo com a sua origem e extensão, em lotes ou glebas.

§ 1º - Entende-se por lote todo terreno com área inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), ou aquele resultante de parcelamento regular do solo, mediante loteamento ou desmembramento, aprovado de acordo com as condições previstas nesta lei.

§ 2º - Entende-se por gleba o terreno com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), e que não seja resultante de parcelamento regular do solo aprovado de acordo com as condições desta lei.

Art. 27 - Para efeito de aplicação desta Lei os usos do solo serão classificados quanto ao tipo e quanto à adequação às zonas de uso do solo.

§ 1º – Quanto ao tipo os usos do solo são classificados em:

I – Habitacional (H);

II – Comercial e de Prestação de Serviços (C);

III – Industrial (I);

IV – Institucional (P) e;

V – Rural (R).

§ 2º - Quanto ao grau de adequação às zonas os usos são classificados em:

I - Permitidos: são os usos ou atividades que apresentam clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente;

II - Tolerados: compreendem os usos ou atividades regularmente instaladas, ou que sejam exercidas no local há mais de um ano.

III - Proibidos: compreendem os usos ou atividades consideradas nocivas, perigosas, incômodas ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

§ 3º - Serão consideradas toleradas as formas de parcelamento, uso e ocupação do solo, assim como as edificações autorizadas em data anterior à promulgação da presente Lei e que não atendam aos requisitos e condições ora expressos.

§ 4º - Serão permitidas alterações de área, configuração e uso de lotes e edificações toleradas, desde que a nova situação não implique no aumento do grau de desconformidade original.

Art. 28 Os usos, ou as atividades de cada tipo serão divididos em categorias de uso de solo, de acordo com o porte das instalações, o impacto na paisagem e o potencial de causar incômodos à população da região.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei as categorias de uso serão classificadas quanto ao porte em:

I - Pequeno porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com até 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas de até 1.000 m² (mil metros quadrados);

II - Médio porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com área construída entre 501,00 m² (quinhentos e um metros quadrados) e 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) ou em áreas descobertas de até 5.000 m² (mil metros quadrados) e;

III - Grande porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com mais de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas com mais de 5.000 m² (mil metros quadrados).

§ 2º - Para a classificação dos usos instalados ou pretendidos serão considerados aspectos técnicos e urbanísticos, independentemente da razão social do estabelecimento ou do seu enquadramento segundo a legislação fiscal ou tributária.

SEÇÃO II

DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Art. 29 - Os usos do tipo Habitacional (H) são classificados nas seguintes categorias:

H1:	Residência horizontal unifamiliar, isolada, com ou sem edícula;
H2:	Residências horizontais unifamiliares superpostas, com acesso independente à via pública para cada unidade;
H3:	Edifício residencial com até 4 (quatro) pavimentos;
H4:	Edifício residencial com 5 a 8 (cinco a oito) pavimentos;
H5:	Conjunto habitacional constituído de edificações horizontais ou de edifícios de apartamentos, implantados em lotes.
H6:	Conjunto habitacional constituído de edificações horizontais ou de edifícios de apartamentos, implantados em glebas.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei considera-se edificação horizontal aquela com altura máxima de 10,00 m (dez metros) em relação ao nível da soleira do pavimento térreo.

§ 2º – Os conjuntos habitacionais das categorias H3, H4, H5, deverão atender ao índice demográfico de ocupação (IDO), definido por:

$$IDO = P/A \text{ Menor ou igual a } 0,064$$

Onde:

P = população total do empreendimento, considerando 4 habitantes por unidade habitacional.

A = Área de terreno em metros quadrados.

§ 3º – Poderá ser autorizado o desdobro ou o fracionamento do lote ocupado pela construção de edificações agrupadas, da categoria H2, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

I – O projeto assegure a cada unidade habitacional um lote de terreno com as dimensões mínimas definidas nesta lei;

II – Sejam atendidos os índices de utilização do terreno para cada unidade e respectivo terreno após a realização do fracionamento, com exceção dos recuos laterais que, a critério do interessado, poderão ser aplicados para o conjunto de residências.

§ 4º – Os conjuntos habitacionais da categoria H5 terão, no máximo, o mesmo número de pavimentos dos edifícios isolados permitidos na respectiva zona de uso de solo.

§ 5º – Os conjuntos habitacionais da categoria H6, quando constituídos de edifícios de apartamentos, terão, no máximo, 8 (oito) pavimentos.

Art. 30 Os usos do tipo Comercial e de Prestação de Serviços (C) são classificados nas seguintes categorias:

C1:	Atividades de comércio e/ou serviço que não causem nenhum tipo de incômodo e possam ser desenvolvidos na edificação horizontal de uso habitacional pelo próprio morador e até 2 empregados.
C2:	Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno porte, instalados em edificações horizontais, que não causem incômodo à vizinhança nem se enquadrem nas demais categorias.
C3:	Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte, instalados em edificações horizontais, que podem causar incômodos relacionados a ruídos diurnos, emissões gasosas ou tráfego de veículos intenso ou pesado.
C4:	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte, instalados em edificações horizontais, que podem causar incômodos relacionados a ruídos noturnos, emissões gasosas ou tráfego de veículos intenso ou pesado.
C5:	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de médio ou grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos diurnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: serrarias, carpintarias, marcenarias, serralherias, funilarias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres.
C6:	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, médio ou grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos noturnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: salões de baile, salões de festa e de buffet, clubes noturnos, discotecas, boates, bares noturnos e similares.
C7:	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço geradores de tráfego de veículos pesados ou de grande porte, tais como: garagens de empresas transportadoras que operem com frotas de ônibus ou caminhões; entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas, estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros ou de materiais de grande porte como veículos e máquinas.

C8:	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço que podem causar incômodo em virtude do tráfego frequente e intenso de veículos, compreendendo: supermercados, centros de compra, lojas de departamento; salas de espetáculo, locais de culto; estádios e clubes desportivos.
C9:	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço considerados perigosos, cujas atividades impliquem no manuseio ou depósito de materiais explosivos, tóxicos ou inflamáveis.

Parágrafo único – Os estabelecimentos de comércio e/ou serviço da categoria C9 são considerados proibidos no Município.

Art. 31 Os usos do tipo Industrial (I) são classificados nas seguintes categorias:

I1:	Indústrias não poluentes, cujas atividades gerem emissões e resíduos gasosos, líquidos e sólidos semelhantes às de uma habitação; não impliquem em tráfego pesado de veículos e; possam ser desenvolvidas na edificação residencial pelo próprio morador e até 2 empregados.
I2:	Indústrias virtualmente sem risco ambiental, que apresentam quantidades desprezíveis de poluentes do ar, da água e do solo, e não se enquadrem nas demais categorias.
I3:	Indústrias de risco ambiental leve, que apresentam uma das seguintes condições: baixo potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; efluentes líquidos industriais passíveis de lançamento no sistema público, para tratamento na Estação de Tratamento de Esgotos do Município; pequena produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos.
I4:	Indústrias de risco ambiental moderado, que apresentam uma das seguintes condições: potencial moderado de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos.
I5:	Indústrias de risco ambiental elevado, que apresentam uma das seguintes condições: alto potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de grande quantidade de resíduos sólidos perigosos; perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos, ou de afetar a saúde pública.
I6:	Indústrias de grande impacto ambiental ou perigosas, que envolvam a fabricação de materiais explosivos e/ou tóxicos, tais como: pólvora, álcool, cloro e

derivados, petróleo, soda caustica e derivados, cimento-amianto e similares.
--

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

§ 2º - As edificações destinadas às instalações administrativas dos estabelecimentos industriais serão equiparadas, para os efeitos desta Lei, aos estabelecimentos de comércio e serviço das categorias C1; C2.

§ 3º - As indústrias da categoria I-6 são consideradas proibidas no Município.

Art. 32 Os usos institucionais correspondem aos serviços prestados pelos órgãos da administração pública federal, estadual ou municipal ou pelas concessionárias dos serviços públicos.

Parágrafo único - Os estabelecimentos de usos institucionais poderão se localizar em qualquer uma das zonas, desde que atendam os requisitos mínimos quanto à acessibilidade e aos índices de utilização do terreno estabelecidos nesta Lei, e tenham parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial.

Art. 33 Os usos rurais (R) são classificados nas seguintes categorias:

R1:	Agrosilvopastoril, compreendendo as atividades de agricultura, silvicultura, criação de animais, extração vegetal e agroindústria, desde que sua instalação esteja vinculada à manutenção da produção rural nas propriedades fornecedoras da matéria-prima.
R2:	Recreacional e turístico, compreendendo hotéis, pousadas, SPA's, clínicas de repouso, clubes de campo, pesqueiros e atividades de pesquisa, educação ambiental, ecoturismo, agroturismo e esporte ou lazer ao ar livre.

SEÇÃO III

DA PERMISSIBILIDADE DE USO DO SOLO

Art. 34 As categorias de uso permitidas em cada terreno do Município são determinadas em função da zona de uso do solo onde ele está localizado e da classificação da via para a qual tem frente, conforme definido no Anexo IV desta Lei.

§ 1º - Na zona de uso industrial - ZUI, somente serão permitidos novos empreendimentos de uso residencial em áreas adjacentes às demais zonas de uso do solo.

§ 2º - No caso do parágrafo anterior os novos empreendimentos de uso residencial deverão atender aos índices das zonas de uso do solo adjacentes, limítrofes ao empreendimento.

Art. 35 A lista das atividades e estabelecimentos enquadrados em cada uma das categorias dos diferentes tipos de uso será definida pelos órgãos competentes da Prefeitura e instituída por Decreto do Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial.

CAPÍTULO V

DA UTILIZAÇÃO DOS TERRENOS

SEÇÃO I

DAS DEFINIÇÕES E CONDIÇÕES GERAIS

Art. 36 - A utilização dos terrenos em todo o território do Município deverá atender aos seguintes índices ou condições: recuo frontal, recuo de fundos, recuos laterais, taxa de ocupação, índice de aproveitamento, altura máxima, taxa de impermeabilização, e existência de vagas para veículos.

§ 1º - Entende-se por recuo a distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno ou o alinhamento projetado.

§ 2º - Entende-se por taxa de ocupação a relação entre a projeção da área ocupada pela edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno.

§ 3º - Entende-se por índice de aproveitamento a relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno por ela utilizado.

§ 4º - Entende-se por altura da edificação a diferença entre o nível da calçada no ponto médio da testada ou na direção da soleira de entrada da edificação e o nível da cobertura, incluindo o telhado, com exceção da caixa d'água.

§ 5º - Entende-se por taxa de impermeabilização a relação entre a área total coberta ou pavimentada e a área do terreno.

Art. 37 A utilização de terrenos com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) para usos residenciais, inclusive o parcelamento do solo, deverá atender à condição de densidade máxima definida para cada zona de uso do solo.

Parágrafo único - Para efeito de aplicação deste artigo, será considerada uma população equivalente de 4 (quatro) habitantes por lote ou unidade habitacional.

Art. 38 Somente será permitida a edificação em terreno com acesso para via ou logradouro público, oficialmente reconhecido.

§ 1º - Poderá ser autorizada a construção em imóveis com frente para via pública cuja implantação e execução esteja prevista em projeto aprovado pela Prefeitura, ficando o habite-se da edificação condicionado à conclusão das obras de urbanização e à oficialização da via.

§ 2º - Quando se tratar de acesso ao imóvel através de servidão de passagem, serão autorizados apenas os usos permitidos nas vias locais.

Art. 39 A execução de instalações sanitárias impossibilitadas de interligação à rede pública deverá ser autorizada pela Secretaria de Água e Esgoto do Município.

§ 1º - No caso de autorização de instalações sanitárias abaixo do nível da rede coletora, o interessado deverá construir e operar um sistema elevatório dos resíduos.

§ 2º - No caso de autorização para a construção de sistema sanitário isolado no lote, as Secretarias de Água e Esgoto e de Desenvolvimento Urbano do Município estarão desobrigadas de qualquer medida relativa à captação do esgoto ou efluente em questão.

Art. 40 Nas edificações cuja distância vertical entre a soleira de entrada do prédio e o piso do pavimento mais afastado seja superior a 12,00 m (doze metros), será obrigatória a instalação de elevadores.

Parágrafo único - As garagens, os estacionamentos, recuos e demais espaços de circulação de usuários, quando não forem alcançados por elevador, deverão ser dotados de rampas com inclinação adequada ao acesso universal.

Art. 41 Os seguintes casos de obras de reformas e ampliações de edificações existentes estão excluídos do atendimento aos índices estabelecidos nesta Lei:

I - compartimentos não reformados que mantenham a mesma utilização, ou cujo novo uso for compatível com o tipo de construção existente;

II - serviços ou obras necessários à conservação da edificação que não alterem suas características;

III - substituição de esquadrias, portas e janelas que não modifiquem o aspecto estético original da fachada e edificação;

IV - subdivisões internas e que atendam às demais restrições da presente Lei e do Código de Obras do Município.

Art. 42 A utilização de terrenos voltados para vias arteriais deverá considerar as seguintes condições:

I - os projetos de urbanização, inclusive desmembramento de área, deverão respeitar o lote com frente mínima de 12,00 m (doze metros);

II - as construções deverão ser projetadas com uma única entrada para veículos, para acesso e saída dos mesmos;

III - as edificações que utilizarem a via arterial para seu acesso, quando destinadas a atividades que gerem, direta ou indiretamente o fluxo de veículos, devem ter estacionamento compatível com a demanda real prevista.

Parágrafo único Nos terrenos cujas testadas para a via arterial sejam superiores a 20,00 m (vinte metros) serão tolerados dois acessos para veículos.

Art. 43 Quando se tratar do parcelamento ou da utilização para a implantação de conjuntos habitacionais, a elaboração e aprovação do projeto deverá ser precedida de solicitação de diretrizes, acompanhada dos seguintes elementos e informações:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso ou usos pretendidos;

II - três cópias do levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, em escala adequada, contendo:

a) divisas da área;

b) curvas de nível de metro em metro, referidas à RN (referência de nível) oficial;

c) localização de bosques, árvores frondosas, matas, cursos d'água, nascentes e construções existentes;

d) norte verdadeiro ou magnético, com a indicação da data respectiva;

e) planta de localização na escala 1:10.000 (um para dez mil) ou 1:20.000 (um para vinte mil);

III - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel, ou equivalente;

IV - cópia da notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano ou do imposto sobre a propriedade rural.

§ 1º - Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I - traçado e as seções transversais das vias de circulação a integrarem o sistema viário do Município;

II - alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;

III - localização das áreas livres de uso público e das áreas de equipamento comunitário;

IV - localização das faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;

V - restrições legais de uso e ocupação do solo na zona em que se situa o terreno a ser edificado;

VI - matas naturais ou artificiais que deverão ser preservadas e as áreas frágeis, de alta declividade ou de várzeas, que sofrerão restrições quanto ao parcelamento;

VII - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

VIII - elementos necessários ao projeto de pavimentação e;

IX – Condições para captação de água para abastecimento e disposição final ou interligação dos esgotos ao sistema público.

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos, salvo modificações impostas por lei municipal, estadual ou federal.

§ 3º - Havendo alteração no uso pretendido, o interessado poderá requerer a confirmação das diretrizes anteriormente expedidas ou a sua complementação, apresentando apenas os documentos que se fizerem necessários.

§ 4º - As solicitações de diretrizes para parcelamento serão analisadas e expedidas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, consultando-se os órgãos públicos municipais afins, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 5º – Nos casos em que a solicitação prévia das diretrizes para a utilização de glebas não for obrigatória, a análise dos projetos considerará todos os aspectos envolvidos na elaboração e preparação do documento, conforme previsto no parágrafo primeiro deste artigo.

SEÇÃO II
DOS ÍNDICES DE UTILIZAÇÃO DOS TERRENOS

Subseção I

Dos Recuos

Art. 44 - Os recuos frontais das construções, medidos a partir do alinhamento projetado da via pública, serão de no mínimo 4,00 (quatro) metros.

§ 1º - A parcela do imóvel atingida pelo alinhamento projetado da via pública não poderá ser ocupada por construção ou qualquer instalação de equipamento de uso permanente à edificação.

§ 2º - Nos terrenos de esquina de novas urbanizações, os recuos frontais serão obedecidos em relação às duas vias, considerando o alinhamento exigido para cada uma delas.

§ 3º - Nos lotes de esquina será tolerado o recuo frontal de 2,00 m (dois metros), medido em relação ao alinhamento da via de menor importância.

§ 4º - Nos recuos frontais não será permitida a construção de qualquer apoio, sendo tolerados balanços de coberturas com até 50% (cinquenta por cento) da medida do respectivo recuo.

§ 5º - As coberturas para postos de combustíveis com pé direito não inferior a 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) e com vão aberto não serão consideradas para efeito de recuo frontal, nem para efeito de ocupação de terreno, desde que não tenham apoio na faixa frontal do referido recuo.

Art. 45 Os recuos laterais e de fundos das edificações serão determinados de acordo com os seguintes critérios:

I – Recuos Laterais

a) Edificações com altura máxima de 8,00 m (oito metros):

Largura do Lote (m)	Soma dos Recuos (m)	Recuo Mínimo (m)
Até 7,50 m	0,00	0,00
De 7,51m a 12,00m	1,50	0,00

De 12,01 m a 15,00 m	2,00	0,00
Maior que 15,00 m	3,00	1,50

b) Edificações com até 4 (quatro) pavimentos

Largura do Lote (m)	Soma dos Recuos (m)	Recuo Mínimo (m)
Até 10,00 m	3,00	1,50
De 10,01 a 15,00m	4,00	2,00
De 15,01 m a 30,00 m	5,00	2,00
Maior que 30,00 m	6,00	3,00

c) Edificações com altura superior a 12,00 m (doze metros): sem prejuízo dos valores definidos na alínea anterior, os recuos laterais de ambos os lados e de fundos mínimos serão de 1/6 (um sexto) da altura total da edificação.

II – Recuo de Fundos

Profundidade Média do Terreno (m)	Recuo de Fundos (m)
Até 15,00 metros	0,00
De 15,01 a 25,00 metros	2,00
Acima de 25,00 metros	4,00

§ 1º – Devem ser atendidas, simultaneamente, as condições do recuo lateral mínimo de ambos os lados do terreno e da soma dos recuos laterais.

§ 2º - As edículas poderão ser construídas junto às divisas laterais e de fundos desde que:

I- Tenham altura máxima de 5,00 metros em um único pavimento;

II- Área máxima de ocupação de 20%, não superior a 40 % da área da edificação principal;

III - Distância da edificação principal seja igual ou superior a 2,00 m (dois metros).

IV - Será permitida a ligação coberta entre a edificação principal e a edícula, com largura total não superior a 20% (vinte por cento) da largura do lote.

§ 3º - Nas construções horizontais com área de até 2.000 m² (dois mil metros quadrados) situadas em lotes de esquina, não serão exigidos recuos laterais e de fundos.

§ 4º - Para as garagens abertas em pelo menos um dos lados, com pé direito não superior ao do compartimento adjacente, não serão exigidos recuos laterais.

Art. 46 As garagens de subsolo, quando abaixo do nível da rua e das áreas adjacentes, poderão ocupar as faixas de recuo não atingidas por projeto ou diretriz de alargamento da via.

Parágrafo único - Para efeito de aplicação desta Lei, consideram-se abaixo do nível da rua as garagens cujas coberturas estejam a, no máximo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível da calçada no ponto de menor cota da testada.

Subseção II

Dos Índices de Ocupação e Aproveitamento

Art. 47 As taxas de ocupação variam com a zona de uso de solo e com a área do terreno e os índices de aproveitamento variam com a zona de uso do solo e com a classificação da via onde está localizado o terreno, conforme definido na tabela seguinte:

Zona de Uso	Área do Terreno (m ²)	Taxa de Ocupação - T _o	Classificação Viária	Índice de Aproveitamento - I _a
ZUAT	Módulo de Conservação Rural Mínimo de 20.000 m ²	0,10	Local	0,2
			Coletora	0,2
			Arterial	0,2
ZUR	Lotes Mínimos de 500 m ²	0,6	Local	1,2
			Coletora	1,2
			Arterial	1,5
			Local	1,5

ZUM-1	Lotes Mínimos de 140 m ²	0,70	Coletora	1,5
			Arterial	2,0
ZUM-2	Lotes Mínimos de 250 m ²	0,70	Local	1,5
			Coletora	1,5
			Arterial	2,0
ZCU-1 ZCAU	Lote Mínimo de 1.000 m ²	0,5	Local	1,0
			Coletora	1,0
			Arterial	1,0
ZCU-2	Lotes Mínimos de 360 m ²	0,6	Local	1,2
			Coletora	1,2
			Arterial	1,5
ZCU-3 ZCU-4	Lotes Mínimos de 1.000 m ² (para novos parcelamentos)	0,40	Local	1,0
			Coletora	1,0
			Arterial	1,0
ZCU-5	Lote Mínimo de 5.000 m ²	0,20	Local	0,3
			Coletora	0,3
			Arterial	0,3
ZUI	Lotes Mínimos de 250 m ²	0,6	Local	1,5
			Coletora	1,5
			Arterial	2,0
ZPP	Lotes Mínimos de	0,60	Local	1,2
			Coletora	1,2

	250 m ²		Arterial	1,5
CCS	20.000 m ²	0,40	Local	1,0
			Coletora	1,0
			Arterial	1,0

§ 1º – Não serão consideradas no cálculo da taxa de ocupação e do índice de aproveitamento, as seguintes áreas:

I – Das garagens situadas abaixo do nível da rua, qualquer que seja o tipo de uso da edificação;

II – Das sacadas, das marquises, dos terraços e dos beirais que não ultrapassem 1/3 (um terço) dos respectivos recuos mínimos e tenham largura de até 2,00 (dois) metros e;

III – Da casa de máquinas, das caixas d' água e da guarita de segurança que tenha área de até 9,00 m² (nove metros quadrados).

§ 2º – A área de terreno doada à Prefeitura para a execução de melhoramentos públicos poderá ser considerada no cálculo da taxa de ocupação e do índice de aproveitamento, desde que os valores obtidos não ultrapassem em mais de 50% (cinquenta por cento) os valores normais estabelecidos nesta Lei.

§ 3º - Em qualquer edificação a área interna destinada ao uso público na forma de galerias e espaços cobertos, com largura não inferior a 4,00 m (quatro metros), que esteja situada no nível do passeio ou nos pisos adjacentes a ele interligadas por rampas ou escadas, e que permaneça aberta no horário comercial, será acrescida à área máxima de aproveitamento definida pelo índice respectivo.

§ 4º. - Os índices de aproveitamento dos imóveis com frente para as vias coletoras ou arteriais da Zona de Uso Residencial – ZUR, Zona de Uso Misto 1 e 2 – ZUM e Zona de Uso Industrial – ZUI poderão ser ampliados em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante a utilização dos instrumentos de outorga onerosa previstos no Plano Diretor do Município.

Subseção IV

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 48 A execução de novos empreendimentos ou a utilização de terrenos atender às seguintes condições de permeabilidade dos:

Zona de Uso de Solo onde está localizado o terreno	Taxa de permeabilização (%)	
	Lote	Gleba
ZUAT	80	90
ZCU 5	70	80
ZCU 3 e ZCU 4	50	70
ZUR	20	50
ZCU-1	40	50
ZCAU	40	50
ZUI	20	40
ZCU-2	20	40
ZUM - 1 e 2, ZPP	10	40
CCS	50	60

Parágrafo único – Para compor as áreas permeáveis poderão ser consideradas:

I - até 10 % das áreas com pavimentos permeáveis;

II - Até 20% das áreas dotadas de sistema de captação e reuso ou infiltração no terreno.

Subseção V

Das Vagas para Veículos

Art. 49 A utilização dos imóveis está condicionada à destinação de espaços para vagas de estacionamento de veículos, em numero compatível com o tipo de uso e com a área total construída.

§ 1º - As vagas para estacionamento de veículos serão definidas em projeto, obedecendo às normas técnicas aplicáveis.

§ 2º - Nas edificações para fins habitacionais o número de vagas será definido em função da área construída de cada unidade residencial, conforme indicado abaixo:

Área Útil de Cada Unidade Residencial	Nº de Vagas por Unidade
Até 120 m ²	1
Acima de 120 m ²	2

§ 3º - Os estabelecimentos de comércio varejista e/ou serviço de atendimento direto à população, exceto os da área de hospedagem, deverão possuir uma vaga de estacionamento para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de área total construída.

§ 4º - Nos estabelecimentos industriais, de comércio atacadista e de prestação de serviços, que não envolvam o atendimento direto à população, o número de vagas será determinado de acordo com as características da atividade desenvolvida, conforme indicado a seguir:

Característica da Atividade	Número de Vagas
Estabelecimentos industriais, comerciais atacadistas e depósitos em geral	10 vagas mais 1 vaga para cada 20 funcionários
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de hospedagem: hotéis, motéis, pousadas e similares.	1 vaga por apartamento

§ 5º - Exceto para o uso habitacional, deverão ser reservadas vagas exclusivas de estacionamento para deficientes físicos, com largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), na seguinte proporção:

Nº Total de Vagas do Estabelecimento ou Edificação	Nº Total Das Vagas Exclusivas para Deficientes Físicos
Até 5	0
De 6 a 15	1
De 16 a 50	2
De 50 a 100	3
De 100 a 150	4
De 150 a 200	5
Acima de 200	Acrescer 1 vaga para deficiente para cada 100 vagas do estabelecimento.

§ 6º – As vagas dos estacionamentos descobertos poderão ocupar as áreas dos recuos obrigatórios das edificações.

§ 7º – O rebaixamento das guias para acesso às áreas estacionamento não poderá exceder a largura de 35% (trinta e cinco por cento) da testada do imóvel.

§ 8º - Excluem-se da aplicação dos dispositivos deste artigo as edificações existentes com área total de até 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

Art. 50 As edificações destinadas exclusivamente a estacionamentos coletivos de veículos de passeio serão classificadas na categoria C4 ou C6, e deverão satisfazer as seguintes condições:

I – Pé direito dos espaços destinados às vagas cobertas entre 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e 3,00 m (três metros);

II - Rampas de acesso com largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 20% (vinte por cento);

III - Área do terreno abrangida pelo recuo frontal incorporada ao passeio público, com exceção do acesso de veículos, devendo ser mantida permeável e com ajardinamento;

Art. 51 Sem prejuízo das disposições do artigo 46, a tabela seguinte indica o número de vagas para carga e descarga que devem ser previstos nos estabelecimentos que, em virtude das características da atividade desenvolvida ou do porte, são consideradas polos geradores de tráfego.

Estabelecimentos Considerados Polos Geradores de Tráfego	N.º de Vagas para Carga e Descarga
Conjuntos de Edifícios ou Conjuntos Habitacionais com mais de 200 unidades	1 para cada 50 unidades
Centros de compras, lojas de departamento, supermercados, hipermercados, entrepostos, terminais, armazéns e depósitos, com mais de 5.000 m ² de área de construção	1 para cada 2.500 m ² de área construída.
Hospitais, maternidades, hotéis, motéis, pousadas e escritórios de prestação de serviços com mais de 10.000 m ² de área construída.	2
Indústria com área construída maior que 10.000 m ²	1 para cada 7.500 m ² de área construída

§ 1º - Os conjuntos de edifícios e os conjuntos habitacionais com mais de 100 (cem) unidades deverão destinar vagas para visitantes, na proporção de uma vaga para cada 25 (vinte e cinco) unidades residenciais existentes.

§ 2º - Os estabelecimentos de hotéis, hospitais e maternidades, universidades, faculdades, cursos supletivos ou preparatórios para vestibulares, de ensino fundamental e pré-escolas deverão possuir área de embarque e desembarque de 30,00 m² (trinta metros quadrados) para cada 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) de construção.

CAPÍTULO VI
DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I
DAS DEFINIÇÕES

Art. 52 O parcelamento do solo urbano poderá ser realizado mediante loteamento, desmembramento, desdobro, fracionamento e anexação, observadas as disposições desta Lei e da legislação municipal pertinente.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento das já existentes, com exceção dos alargamentos decorrentes das diretrizes determinadas pela Prefeitura.

§ 3º - Considera-se desdobro a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos, do qual resultam duas partes.

§ 4º - Considera-se fracionamento a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos em mais de duas partes.

§ 5º - Considera-se anexação a transformação de dois ou mais lotes em um único imóvel.

Art. 53 Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos residenciais em zonas urbanas localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Art. 54 Todo parcelamento de terreno situado no município, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulado pela presente Lei, observadas, no que couber, as disposições das legislações: federal, estadual e municipal pertinentes.

§ 1º - Os projetos de parcelamento integrados com a construção de edificações deverão ser submetidos à análise conjunta, atendendo, sob cada aspecto, a todos os índices e requisitos legais aplicáveis.

§ 2º - Nos novos lotes criados sob qualquer uma das formas previstas neste artigo, cujo desnível entre a frente e os fundos for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteira, deverá ser reservada uma faixa não edificável de largura mínima de 3,00 m (três metros) ao longo das divisas dos fundos.

SEÇÃO II

DA INFRAESTRUTURA E DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 55 A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação com arborização e sinalização horizontal e vertical.

Parágrafo único - A infraestrutura básica dos parcelamentos declarados por lei como de interesse social consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável e rede de energia elétrica pública e domiciliar;

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 56 Não serão permitidos loteamentos e desmembramentos:

I – em terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos insalubres, que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

V – em faixas não edificáveis com largura mínima de 15,00 m (quinze metros) ao longo de cada lado de talwegues ou eixos de vales secos, cujas encostas tenham declividades superiores a 40% (quarenta por cento);

VI – em faixas de preservação permanente, com as larguras mínimas definidas pela legislação pertinente, ao longo dos cursos d’água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d’água, nascentes e represas;

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

§ 1º – Nas áreas de preservação permanente a vegetação deverá ser mantida ou recomposta;

§ 2º - Nenhum curso d’água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem a aprovação do respectivo projeto pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e órgãos competentes;

Art. 57 Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

II - os lotes terão área mínima definida conforme o zoneamento incidente sobre o imóvel a ser parcelado.

III - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 2º - Se necessária, a reserva de faixa não edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 58 O Poder Executivo poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

SEÇÃO III

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 59 Para a promoção da atividade de parcelamento do solo o interessado deverá solicitar à Prefeitura as diretrizes para o uso do solo, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- a) as divisas da gleba a ser loteada;
- b) as curvas de nível a distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;
- c) a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- d) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- e) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- f) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 60 O Poder Executivo indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, as diretrizes de planejamento conforme a legislação incidente sobre a área:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos.

Art. 61 Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto de parcelamento, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de 2 (dois) anos, será apresentado ao Poder Executivo acompanhado de certidão

atualizada do registro da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente; de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia.

SEÇÃO IV

DO PROJETO DE LOTEAMENTO URBANO

Art. 62 Os parcelamentos de glebas para fins urbanos, na forma de loteamento, deverão destinar áreas para o uso público, que serão transferidas para o patrimônio municipal sem qualquer ônus para a Prefeitura, nas seguintes proporções mínimas:

I - áreas verdes e sistema de lazer: 20% (vinte por cento) da área total parcelada;

II - áreas para usos institucionais: 5% (cinco por cento) da área total parcelada;

III - áreas para o sistema viário: compreende as áreas ocupadas pelas ruas dos loteamentos ou das modificações de quadras; no caso de desmembramentos corresponde à faixa de alargamento da via oficial para a qual terão frente os lotes desmembrados;

§ 1º - No caso de loteamento, as áreas públicas deverão representar, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da superfície total loteada.

§ 2º - Nas áreas livres destinadas ao sistema de lazer, poderão ser construídos equipamentos próprios para a recreação, mediante prévia aprovação do projeto e autorização da Prefeitura Municipal.

§ 3º - As áreas do sistema de lazer não coincidentes com áreas de preservação permanente ou com encostas com declividade superior a 40% (quarenta por cento) deverão somar, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total parcelada.

§ 4º - As áreas do sistema de lazer, quando não integradas no projeto paisagístico do sistema viário da urbanização, deverão possuir, pelo menos, 1.000 m² (mil metros quadrados) cada uma, exceto quando a área total parcelada for inferior a dois hectares.

Art. 63 O número máximo de unidades de qualquer parcelamento será determinado a partir da densidade máxima e das dimensões mínimas do lote previstas para a respectiva zona de uso do solo, prevalecendo o menor valor encontrado.

SEÇÃO V

DOS PARCELAMENTOS DO SOLO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 64 A realização de empreendimento social promovida pela iniciativa privada deverá atender às seguintes condições:

I - ser destinado ao atendimento da população de baixa renda, previamente cadastrada pelo Poder Público;

II - ser promovida a transferência de, no mínimo, 15% (quinze por cento) das unidades geradas para utilização ou comercialização pela Prefeitura;

§ 1º - As unidades destinadas à Prefeitura, serão comercializadas pelo preço máximo de 80 % do valor de mercado dos demais lotes do empreendimento.

§ 2º As unidades ofertadas permanecerão à disposição da Prefeitura para serem comercializadas durante o período de 6 meses, após o qual, caso não sejam comercializadas, retornarão ao empreendedor.

§ 3º O parcelador interessado poderá propor a realização de empreendimento de interesse social no ato da solicitação das diretrizes.

§ 4º A proposta de realização de empreendimento de interesse social deverá ser analisada e aprovada pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

§ 5º Os usos permitidos nos empreendimentos de interesse social serão os seguintes:

I – lotes com área de 140 m² admitirão apenas o uso residencial unifamiliar;

II - lotes com área igual ou superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) admitirão os mesmos usos estabelecidos para os imóveis da Zona de Uso Misto (ZUM-1).

SEÇÃO VI

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 65 O projeto de parcelamento apresentado e em condição de análise deverá ser aprovado ou rejeitado no prazo de 90 dias.

§ 1º - Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

§ 2º - O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 66 Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença, desistência do loteador ou relevante interesse público.

Art. 67 O Poder Executivo deverá acompanhar a execução de todas as etapas de implantação do parcelamento do solo, a fim de aferir o cumprimento do cronograma estabelecido e a qualidade dos serviços, sob pena de responsabilização do técnico responsável e dos agentes hierárquicos superiores.

Art. 68 A expedição do alvará de execução do projeto de parcelamento, elaborado em conformidade com as diretrizes será emitida pela Prefeitura a partir de requerimento instruído com os seguintes documentos:

- I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;
- II - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial;
- III - certidão negativa de débito fiscal municipal;
- IV - projeto completo, cuja aprovação será objeto do requerimento.

§ 1º - O projeto de parcelamento deverá conter:

- I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração das áreas do sistema de lazer e institucionais;
- II - o sistema viário com respectivas hierarquias e suas dimensões lineares e angulares, raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das curvas;
- III - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, praças, áreas do sistema de lazer e institucionais com a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- IV - projeto de arborização das vias e paisagismo da área;

V - indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;

VI - memorial descritivo e justificativo do projeto contendo, obrigatoriamente, pelo menos:

a) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município;

d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências.

VII - projeto da pavimentação das vias;

VIII - projeto do sistema de escoamento de águas pluviais com indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento;

IX - projeto do sistema de esgoto sanitário;

X - projeto de distribuição de água potável;

XI - cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos;

XIII - projeto de rede de energia elétrica e localização dos postes para iluminação das vias de pedestres, de acordo com as exigências e padrões técnicos.

§ 2º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel com declaração de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado, Município ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 3º - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - garantir continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme orientações da Prefeitura quando da expedição das diretrizes;

II - garantir o acesso aos imóveis que utilizem serviços de passagem existentes na área a ser loteada.

§ 4º - Serão toleradas quadras com comprimento superior a 300,00 m (trezentos metros), desde que seja projetada via de pedestre intermediária.

§ 5º - As disposições do parágrafo 4º não se aplicam às urbanizações para fins industriais, nas quais serão toleradas quadras com maior dimensão, sem a necessidade de vielas.

§ 6º - As vias de circulação de veículos que, a critério da Prefeitura, façam parte do sistema viário principal do Município terão a seção transversal e outros requisitos indicados nas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

§ 7º - Nas vias com largura igual ou superior a 14,00 m (quatorze metros), com possibilidade de continuidade com os limites da área urbanizada, não será exigido o balão de retorno.

§ 8º - Após aprovação pela Prefeitura e pelos demais órgãos, estaduais e federais competentes, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano providenciará o alvará de execução do loteamento.

Art. 69 Para receber o alvará de execução do loteamento o interessado deverá assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições desta Lei, as áreas públicas;

II - executar, em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas, às próprias expensas as seguintes atividades:

- a) locação topográfica completa;
- b) movimento de terra projetado;
- c) implantação de vias e passeios;
- d) implantação de rede de energia elétrica;
- e) implantação da rede de iluminação das vias de veículos, vias de pedestres e vielas;
- f) pavimentação das vias públicas;
- g) colocação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;
- h) arborização das vias públicas e das áreas verdes;

III - facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverão ser vistoriadas antes do fechamento das respectivas valas;

IV - mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só poderão receber construções depois de fixados os marcos de alinhamentos e nivelamentos e executados os serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo e;

V - fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor e a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

§ 1º - Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como, quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado sobre as áreas destinadas como públicas, passarão a fazer parte do patrimônio do Município, sem direito a qualquer indenização.

§ 2º - O alvará será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovado sempre que o atraso na execução das obras não cause prejuízo ao Poder Público ou a terceiros.

§ 3º - O alvará poderá ser revogado a qualquer tempo, caso se verifique que as obras e os serviços especificados no inciso II deste artigo não estejam sendo executados de acordo com as especificações, normas e prazos estabelecidos no cronograma físico-financeiro.

Art. 70 Após a expedição do alvará de execução do projeto, deverá o interessado dar início à execução das obras de infraestrutura básica que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais.

§ 1º Com o recebimento das obras por meio da expedição de um termo de verificação e execução de obras parcial, o responsável pelo empreendimento providenciará o registro no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias munido dos seguintes documentos:

I - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, da execução das obras exigidas;

II – cópia do cronograma físico-financeiro, com a duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras.

§ 2º O projeto aprovado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação pela Prefeitura.

§ 3º Nos contratos de compra e venda de lotes ou unidades resultantes do projeto aprovado, deverá constar que a utilização do imóvel está sujeita ao atendimento dos dispositivos desta Lei.

Art. 71 Será admitido como garantia para a execução do cronograma físico-financeiro:

I - a título de garantia real de execução das obras previstas, uma parte do empreendimento, contendo o número de lotes cuja avaliação seja suficiente para cobrir os custos das obras de infraestrutura, que ficarão gravados como garantia hipotecária, registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis, em favor da Prefeitura, os quais não poderão ser comercializados enquanto não forem realizadas todas as obras e emitido o Termo de Verificação de Execução de Obras;

II - a área a ser hipotecada à Prefeitura Municipal não poderá estar, nem ser posteriormente gravada por qualquer ônus ou hipoteca, mesmo legal, devendo estar livre e desembaraçada de qualquer gravame que impeça o livre exercício dos direitos decorrentes da hipoteca;

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

IV - certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pela Prefeitura documento hábil para liberação da hipoteca;

V - a critério da Prefeitura, a hipoteca poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas e proporcionalmente a elas;

VI - competirá à Prefeitura promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo previsto no cronograma, cabendo-lhe o direito de rever o projeto, caso em que será providenciada a comercialização no todo ou em parte das áreas hipotecadas para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo empreendimento, às quais será somada, a título de multa a ser cobrada do responsável pelo empreendimento, importância equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.

§ 1º As unidades, edificações ou lotes não hipotecados poderão ser comercializados a partir da aprovação e registro do empreendimento, ficando o “habite-se” das edificações autorizadas condicionado à conclusão de todas as obras previstas.

§ 2º A critério da Prefeitura, poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por hipoteca de imóveis situados no Município e não incluídos no empreendimento, depósito de caução, ou fiança bancária.

§ 3º - No caso de garantia sob a forma de hipoteca de imóveis, estes deverão ser indicados, mediante comprovação de propriedade, registrada na serventia imobiliária competente, livre e desembaraçados de qualquer ônus que impeça o pleno exercício dos direitos decorrentes da hipoteca.

§ 4º - O valor da garantia real, qualquer que seja sua forma, será determinado por técnicos habilitados da Prefeitura e deverá corresponder ao valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 5º - A alternativa de que trata o presente artigo poderá ser aplicada ao empreendimento já iniciado.

§ 6º - Todas as despesas decorrentes de aplicação do presente artigo serão de responsabilidade solidária do proprietário com o agente promotor do loteamento.

§ 7º - A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário e o responsável pelo parcelamento das demais responsabilidades legais.

Art. 72 Concluídas as obras estabelecidas no cronograma físico-financeiro, deverá o Poder Executivo promover a vistoria final, emitindo parecer quanto à execução das obras, no sentido de que sejam aceitas ou recusadas.

Parágrafo único: Constatada após vistoria pelo órgão competente, que as obras foram implementadas adequadamente, será expedido o Termo de Verificação e Execução de Obras que certificará a aprovação final do loteamento.

Art. 73 Os parcelamentos considerados de interesse social são aqueles vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura, ou entidades autorizadas por lei.

Parágrafo único - Nas ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público.

Art. 74 Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços, livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único - Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o

parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

Art. 75 Aplicar-se-á, subsidiariamente a Lei Federal 6.766/79 ou legislação que a venha substituir, especialmente quanto à aplicação das sanções administrativas, civis e criminais.

SEÇÃO VII

DO DESMEMBRAMENTO

Art. 76 A aprovação do projeto de desmembramento de gleba para fins urbanos, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será requerida e instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial ou do imposto sobre a propriedade rural;

III - projeto completo, elaborado sobre levantamento topográfico planialtimétrico, com coordenadas e altitudes oficiais, contendo no mínimo os seguintes elementos:

a) a divisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração; a localização e configuração das áreas públicas;

b) os perfis longitudinais e transversais das áreas institucionais;

c) localização das edificações existentes;

d) descrição perimétrica dos lotes e áreas públicas e alargamentos das vias públicas quando for o caso;

e) a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

f) a indicação do tipo de uso predominante no local.

§ 1º - O projeto de desmembramento será analisado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, no prazo de 30 (trinta) dias úteis e, se aprovado, será expedida a competente certidão.

§ 2º - A certidão de aprovação terá prazo de validade de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 3º - A destinação de áreas públicas nos desmembramentos, no percentual de 5%, será obrigatória quando a área for superior a 20.000m².

§ 4º - As áreas públicas serão calculadas sobre as áreas dos lotes desmembrados, excluída a área remanescente.

Art. 77 Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

SEÇÃO VIII

DO DESDOBRO, ANEXAÇÃO OU FRACIONAMENTO

Art. 78 A realização de desdobro, anexação ou fracionamento de lotes para fins urbanos, deverá ser requerida à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de recibo do imposto predial e territorial;

III - projeto, em 6 (seis) vias, do desdobro, fracionamento ou anexação, contendo:

a) localização do terreno;

b) lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) delimitação de faixas não edificáveis, se houver;

d) locação das edificações existentes;

e) descrição perimétrica dos lotes resultantes.

§ 1º - A anexação de glebas, quando não estiver associada a desmembramento, será tratada de acordo com as normas deste artigo.

§ 2º - Os projetos de desdobro, fracionamento ou anexação serão analisados pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados do atendimento de todas as exigências técnicas.

SEÇÃO IX

DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS DO SOLO NA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA – ZUE

Art. 79 A regularização do parcelamento do solo de áreas situadas na Zona de Urbanização Específica, identificadas na planta que constitui o Anexo III será de acordo com legislação específica, observadas as seguintes diretrizes:

I - Em cada caso, a regularização possível limitar-se-á à parte do imóvel efetivamente ocupada por edificações ou aos parcelamentos nos quais a comercialização de frações ideais efetivamente ocorreu;

II - Os projetos de regularização deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

a) destinação de 15 % (quinze por cento) da área total parcelada para uso público como sistema de lazer e áreas institucionais;

b) execução, no caso de loteamentos, do sistema viário que garanta a continuidade das vias principais do município e que atendam às dimensões e especificações previstas nesta Lei, sendo tolerados os seguintes valores somente quando as condições de ocupação exigirem:

1. Largura mínima do leito carroçável: 6,00 m (seis metros);
2. Largura mínima das calçadas: 1,50 m (um metro);
3. raio mínimo do balão de retorno das ruas sem saída: 7,00 m (sete metros) e;
4. ruas de pedestres com largura mínima de 4,00 m (quatro metros), em rampas ou escadas, para as quais podem estar voltados lotes ou edificações sem outro acesso.

III – Execução das seguintes obras de infraestrutura:

- a) vias de circulação, com guias e sarjetas;
- b) sistema de galerias para águas pluviais;
- c) sistema de abastecimento de água;
- d) sistema de coleta e destinação adequada dos esgotos sanitários e;
- e) rede de energia elétrica domiciliar.

§ 1º – Caso a área disponível para a destinação ao uso público seja inferior a 15 % (quinze por cento) da área total, os interessados poderão ressarcir a Prefeitura em

áreas situadas em locais próximos ou em regiões de interesse do município, ou mediante o pagamento em pecúnia.

§ 2º – O cálculo do percentual de áreas destinadas ao uso público incidirá sobre a parte da propriedade parcelada.

§ 3º – A Prefeitura poderá oficializar trechos de estradas de servidão quando for necessário para garantir o acesso oficial aos lotes resultantes de um parcelamento a ser regularizado, desde que:

I – a estrada seja implantada de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura, inclusive infraestrutura, sem ônus para os cofres públicos e;

II – as áreas ocupadas pela estrada sejam transferidas para o patrimônio público também sem ônus para os cofres públicos.

§ 4º – Os lotes resultantes dos parcelamentos regularizados com amparo nas disposições deste artigo não poderão ser desdobrados ou fracionados no futuro.

§ 5º – As edificações existentes no ato da regularização, desde que devidamente indicadas na planta do parcelamento, poderão ser regularizadas independentemente do atendimento às condições determinadas pelos índices de utilização do terreno.

§ 6º - Independentemente da anuência dos proprietários, e considerando o interesse público e social na regularização, a municipalidade poderá promovê-la, devendo, neste caso, requerer o devido ressarcimento dos custos a quem de direito.

CAPÍTULO VII

DA CONSERVAÇÃO DA QUALIDADE URBANÍSTICA E AMBIENTAL

SEÇÃO I

DA CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL

Art. 80 Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra devem respeitar o que segue:

I - a supressão de vegetação arbórea nativa deverá ser autorizada pelos órgãos municipais, estaduais e/ou federais competentes;

II - a erosão deverá ser sempre evitada por meio de drenagem adequada, implantação de cobertura vegetal em taludes e bermas, e por demais recursos técnicos aplicáveis, de forma a não provocar danos ambientais nas proximidades.

III - os taludes deverão ter declividade não superior a 1:2 (50% - cinquenta por cento) quando em corte, e 1:2,5 (40% - quarenta por cento) quando em aterro;

IV - as canaletas e outros dispositivos de drenagem deverão ser executados na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2,00 m (dois metros);

V - os taludes de altura superior a 3,00 m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

§ 1º - Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo e proteção.

§ 2º Os taludes poderão deixar de observar as condições previstas neste artigo, desde que comprovada sua estabilidade e segurança, mediante laudo técnico elaborado por empresa ou profissional legalmente habilitados.

Art. 81 Os proprietários de áreas nas quais sejam constatados prejuízos ambientais decorrentes de intervenções ou usos inadequados serão notificados para proceder à recuperação necessária, com a realização de ações mitigadoras, reparadoras e compensatórias.

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

Art. 82 A canalização ou retificação de qualquer curso d'água somente será autorizada com a devida justificativa técnica, após prévia aprovação de órgãos estaduais competentes e da Prefeitura, mediante parecer de seu órgão competente.

§ 1º Para a autorização a que se refere o “caput” deste artigo, será exigida a compensação de 2 (duas) vezes a área da Área de Preservação Permanente descaracterizada, por meio de plantio de vegetação nativa ou doação à Prefeitura Municipal de áreas comprovadamente cobertas por vegetação nativa ou situadas nas bacias dos mananciais de abastecimento do município.

§ 2º A construção de açude-tanque e barragem para fins agropecuários, paisagísticos e de lazer dependerá da prévia autorização dos órgãos competentes.

SEÇÃO II

DA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CONSTRUÍDO

Art. 83 As edificações antigas cujas fachadas mantenham as características da construção original poderão ser reformadas mesmo quando ocuparem as faixas de recuos determinadas por esta Lei, desde que:

I - a transformação de uso, se ocorrer, seja compatível com as dimensões e os acabamentos do prédio;

II - a reforma e a adaptação fiquem restritas ao mínimo indispensável, para que seja assegurada a preservação dos caracteres autênticos do imóvel;

III - as partes deterioradas ou deformadas por reformas anteriores sejam restauradas.

§ 1º A reforma de que trata este artigo poderá ser acompanhada de ampliação, desde que a área de construção a ser acrescida respeite as normas em vigor e não prejudique as características da construção original.

§ 2º - A ocupação dos espaços gerados com a demolição parcial da edificação também deverá atender aos recuos previstos nesta Lei.

Art. 84 Os imóveis situados na Zona de Proteção do Patrimônio (ZPP) serão objetos de regulamentação específica pelo Poder Executivo Municipal, com o objetivo de estabelecer critérios para a recomposição e manutenção das fachadas e para a instalação de publicidade.

Parágrafo único – A regulamentação de que trata este artigo deverá ser instituída no prazo de 1 (um) ano da data de aprovação desta Lei, após a avaliação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial.

CAPÍTULO VIII

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 85 Para efeito desta Lei, somente profissional habilitado e inscrito na Prefeitura pode se responsabilizar pelos projetos submetidos à aprovação e pela execução de obra no município.

Art. 86 O infrator de dispositivo desta Lei, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, será previamente notificado e, mantida a infração, estará sujeito à aplicação das seguintes penalidades:

I - multa;

II - embargo;

III - interdição de canteiro de obras ou de imóvel e;

IV - demolição da parte da obra em desacordo com as disposições desta Lei.

§ 1º - As penalidades estabelecidas neste artigo não isentam o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração, nem o desobrigam do cumprimento da exigência que a houver determinado.

§ 2º - Quando o infrator incorrer em mais de uma infração as penalidades serão aplicadas simultaneamente.

§ 3º - Nas reincidências a multa será aplicada em dobro, sucessivamente, até a solução pelo responsável das irregularidades verificadas.

§ 4º - As multas a serem aplicadas por infrações aos dispositivos desta Lei serão estabelecidas por Decreto do Executivo.

§ 5º - As obras em andamento, que constituírem infração a esta Lei, serão embargadas, sem prejuízo da aplicação de outra penalidade cabível.

§ 6º - O embargo somente será levantado após o cumprimento das exigências consignadas na respectiva notificação e a apresentação do comprovante de pagamento do valor da multa.

§ 7º - A regularização da situação incluirá, conforme o caso, a demolição parcial ou total, o desmonte ou a execução de outros trabalhos e obras julgados necessários pela Municipalidade.

§ 8º - A demolição total ou parcial de edificação será imposta quando a obra:

I - for clandestina, entendendo-se por tal, aquela que for executada sem licenciamento expedido pela Municipalidade;

II - não observar o alinhamento ou nivelamento fornecido pelo órgão competente da Municipalidade;

III - for executada em desacordo com projeto aprovado ou licenciamento concedido.

§ 9º - Quando a obra for julgada com risco iminente de desabamento, ou ameaça à saúde e à segurança pública, e o proprietário não tomar as providências necessárias, a demolição total ou parcial será executada pela Municipalidade e posteriormente seu custo cobrado do proprietário do imóvel.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 87 As disposições desta Lei se aplicam, no que couber, a todos os imóveis do município, independentemente da sua localização em áreas urbanas ou rurais.

Art. 88 Os procedimentos de fiscalização e aplicação de penalidades previstos nesta Lei serão regulamentados pelo Poder Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta dias) da data de sua publicação.

Art. 89 Os processos protocolados na Prefeitura até a data de início de vigência desta Lei poderão ser analisados com base na legislação anterior.

Parágrafo único - As disposições desta Lei poderão ser aplicadas aos processos em trâmite na data de início de sua vigência naquilo que não os prejudique.

Art. 90 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial:

I - a Lei nº 752, de 30 de maio de 1984;

II - a Lei nº 785, de 31 de dezembro de 1984;

III – a Lei nº 1.018, de 07 de dezembro de 1990;

IV – a Lei nº 1.690, de 02 de abril de 2.004.

Louveira, 13 de dezembro de 2013.

NICOLAU FINAMORE JUNIOR
Prefeito Municipal de Louveira

dezembro de 2013.

Publicada e Registrada na Secretaria de Administração em 13 de

ANDRÉ LUIZ RAPOSEIRO
Secretário de Administração

ANEXOS

Anexo I: Planta do Município com o Macrozoneamento e Zoneamento Urbano e Rural.

Anexo II: Planta do Município com indicação da classificação do Sistema Viário.

Anexo III: Planta do Município com indicação das áreas que constituem as ZEIS e a Zona de Urbanização Específica

Anexo IV: Tabela de Permissibilidade de Uso

Anexo V: Especificações das Novas Vias de Loteamentos ou Conjuntos Habitacionais da Categoria H6

Classificação das vias	Larguras Mínimas (metros)		
	Total	Leito Carroçável	Passeios
Arterial	18,00	11,00	3,50
Coletora	15,00	10,00	2,50
Local de contorno de quadras	14,00	9,00	2,50
Local de contorno de quadra, com extremidades na mesma via, sem conexão com outras ruas e comprimento máximo de 400 metros	12,00	7,00	2,00
Local com balão de retorno que permita a inscrição de um círculo de 10 metros de raio e comprimento máximo de 200 m	12,00	7,00	2,00
Vias de divisas de áreas circundantes a cursos de água (rios, córregos, etc)	15,00	10,00	2,50
Declividades			
Transversal: mínima de 0,5 % e máxima de 3,0 %			
Longitudinal: mínima de 0,5% e máxima de 15 %			

Raios Mínimos nas concordâncias dos alinhamentos das esquinas			
Ângulo Central da Curva de Concordância	Raio mínimo (metros)		
	Via Local	Via Coletora	Via Arterial
Até 25°, inclusive.	50,00	65,00	110,00
Maior que 25° até 35°, inclusive.	35,00	45,00	75,00
Maior que 35° até 45°, inclusive.	25,00	33,00	55,00
Maior que 45° até 55°, inclusive.	19,00	26,00	43,00
Maior que 55° até 65°, inclusive.	16,00	21,00	35,00
Maior que 65° até 75°, inclusive.	13,00	17,00	29,00
Maior que 75° até 85°, inclusive.	11,00	14,00	24,00
Maior que 85° até 95°, inclusive.	9,00	12,00	20,00
Maior que 95° até 105°, inclusive.	7,50	10,00	16,80
Maior que 105° até 115°, inclusive.	6,30	8,40	14,00
Maior que 115° até 125°, inclusive.	5,20	6,90	11,50
Maior que 125° até 135°, inclusive.	4,20	5,60	9,30
Maior que 135° até 145°, inclusive.	3,30	4,40	7,30
Maior que 145° até 155°, inclusive.	2,40	3,20	5,35
Maior que 155° até 165°, inclusive.	1,60	2,10	3,50
Maior que 165°	1,00	1,35	2,20

Anexo IV: Tabela de Permissibilidade de Uso

Categorias de Uso do Solo	Zonas de Uso do Solo														
	Urbanas											Rural			
	Z U R	Z U M -1	Z U M -2	Z C U- 1	Z C U- 2	Z C U- 3	Z C U- 4	Z C U- 5	Z C A U	Z UI	Z PP	C C S	Z U E	Z EI S	ZU AT
Habitacional															
H1	L C A	L C A	L C A	L C A	L C A	L C A	L C A	L C A	L C A	L C A	L C A	X	L C A	L C A	LC A
H2	L C A	L C A	L C A	L C A	L C A	X	X	X	L C A	L C A	L C A	X	L C A	L C A	X
H3	L C A	L C A	L C A	L C A	L C A	X	X	X	L C A	L C A	L C A	X	L C A	L C A	X
H4	C A	C A	C A	C A	C A	X	X	X	C A	L C A	L C A	X	X	L C A	X
H5	C A	C A	C A	C A	C A	X	X	X	C A	L C A	L C A	X	L C A	L C A	X
H6	L C A	L C A	L C A	L C A	L C A	X	X	X	L C A	L C A	L C A	X	L C A	L C A	X
Comercial															
C1	L C A	L C A	L C A	L C A	L C A	L C A	L C A	C A	L C A	L C A	L C A	X	L C A	L C A	LC A

C2	C A	L C A	L C A	C A	C A	C A	C A	C A	C A	L C A	L C A	X	L C A	L C A	CA
C3	X	C A	C A	X	X	A	A	A	A	L C A	X	X	L C A	A	A
C4	X	C A	C A	X	X	X	X	X	X	L C A	X	X	C A	X	X
C5	X	X	X	X	X	X	X	X	X	L C A	X	X	C A	X	X
C6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	L C A	X	X	C A	X	X
C7	X	X	X	X	X	X	X	X	C A	L C A	X	L C A	C A	X	X
C8	A	C A	C A	A	A	C A	C A	X	A	L C A	A	X	C A	C A	X
Industrial															
I1	L C A	L C A	L C A	A	A	C A	C A	X	C A	L C A	C A	X	L C A	L C A	LC A
I2	X	C A	C A	X	X	X	X	X	C A	L C A	X	X	C A	C A	X
I3	X	A	A	X	X	X	X	X	X	L C A	X	X	C A	X	X
I4	X	X	X	X	X	X	X	X	X	L C	X	X	X	X	X

										A					
I5	X	X	X	X	X	X	X	X	X	L C A	X	X	X	X	X
Rural															
R1	L C A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	LC A
R2	L C A	L C A	L C A	L C A	L C A	X	L C A	X	L C A	L C A	L C A	L C A	X	X	LC A

LCA : Uso permitido nos imóveis com frente para vias locais, coletoras e arteriais.

CA : Uso permitido nos imóveis com frente para vias coletoras e arteriais.

A : Uso permitido nos imóveis com frente para vias arteriais.