

MINUTA DE PROJETO DE LEI

Súmula: ESTABELECE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE PARDINHO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

CAPÍTULO I – DAS DIRETRIZES PARA ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E RURAL

Seção I – Da ordenação do uso e ocupação do solo

Art. 01. O Município promoverá a ordenação do uso e ocupação do solo de acordo com as seguintes diretrizes:

I – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico sustentável;

II – planejamento do desenvolvimento, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a prevenir e a corrigir as distorções do crescimento urbano;

III – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e outros serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

IV – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

V – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente, do patrimônio cultural, histórico, artístico e arquitetônico, natural e paisagístico;

VI – requalificação das áreas de interesse histórico, cultural, natural e turístico, através de projetos de paisagismo, readequação de calçadas, mobiliário urbano, arborização adequada e outros elementos da paisagem;

VII – modernização, simplificação e reestruturação dos processos de licenciamento de obras particulares e de instalação de atividades econômicas no território municipal.

Art. 02. Para os efeitos desta Lei, as expressões relativas à ocupação do solo ficam assim definidas, conforme o Quadro 01:

Quadro 01- Definições relativas à ocupação do solo urbano

| <i>Term</i> | <i>Definição</i> |
|--------------------------------|--|
| Limite de altura (ou gabarito) | Altura máxima de uma edificação, contada a partir da cota mais elevada da testada de um lote urbano (referência de nível) até o ponto mais elevado situado em qualquer face de uma edificação. |
| Recuo | Menor distância entre o limite extremo da área ocupada por uma edificação e a divisa que lhe estiver mais próxima; são estabelecidos na presente Lei recuos frontais (relativos à testada), recuos laterais e de fundos, relativos às demais faces do lote urbano. |
| Taxa de ocupação | Percentual resultante da divisão da área da projeção da edificação sobre o solo pela área total do lote. |

| | | |
|-----------------------------------|----|---|
| Taxa impermeabilização | de | Percentual resultante da divisão entre a soma de todas as áreas impermeáveis assentadas sobre o solo, e também pelo subsolo, pela área total do lote. |
| Coeficiente aproveitamento mínimo | de | Coeficiente de aproveitamento que pode ser atingido por qualquer edificação, para garantir o uso social da propriedade. |
| Coeficiente aproveitamento máximo | de | Coeficiente de aproveitamento que pode ser atingido por uma dada edificação, para aproveitamento da infraestrutura urbana já disponível. |

CAPÍTULO II – DA ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E RURAL

Seção I – Do Macrozoneamento

Art. 03 - O macrozoneamento tem por finalidade definir diretrizes para orientar o desenvolvimento de acordo com as características físicas, sociais, culturais, econômicas e ambientais existentes no município, de forma a promover o seu desenvolvimento harmônico e o bem estar de seus habitantes, sendo dividido em duas macrozonas: I - MADU - Macrozona de Adensamento Urbano; II -MARU - Macrozona Rural;

Art. 04 - Para fins do disposto no artigo anterior, considera-se: I - MADU- Macrozona de Adensamento Urbano, destinada prioritariamente aos diversos usos urbanos: a. Zona urbana ou perímetro urbano, a correspondente a área territorial da cidade sede do Município, dos loteamentos Ninho Verde II, Serra Italiana, Jardim Maristela e Parque Industrial; b. Zona de expansão urbana, a que se reserva para urbanização, localizada em área contígua ou distinta e separada de qualquer núcleo urbano a zona urbana, podendo, inclusive, localizar-se na zona rural; II -MARU - Macrozona Rural compreende toda a área excedente do perímetro urbano e de expansão, destinada prioritariamente às atividades agropecuárias, extrativistas, turísticas e industriais de baixo impacto ambiental;

Parágrafo Único. Considera-se área urbanizada aquela dotada de edificações e equipamentos públicos, obedecendo ao artigo 32, da Lei 5.172 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional.

Art. 05. As Macrozonas do Município são divididas em Zonas, porções de território com regras específicas para o uso e ocupação do solo que se classificam como:

I - Zonas Urbanas - ZU: áreas destinadas ao uso e ocupação de caráter eminentemente urbano, dentro do perímetro urbano, com parâmetros específicos de uso, ocupação do solo e tributação;

II - Zonas de Expansão Urbana – ZEU: áreas destinadas ao uso e ocupação de caráter eminentemente urbano, fora do perímetro urbano, com parâmetros específicos de uso, ocupação do solo e tributação;

III - Zonas Especiais – ZE: áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, podendo se sobrepor às Macrozonas, às Zonas Urbanas e às Zonas de Expansão Urbana:

a) Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS: áreas destinadas prioritariamente à regularização fundiária, aos investimentos em urbanização e à produção de habitações destinadas à população de baixa renda;

b) Zonas Especiais de Uso de Lazer e Turismo – ZELT: áreas destinadas prioritariamente ao lazer e turismo, aproveitando recursos naturais e/ou paisagísticos do município, necessariamente transformadas em área de expansão urbana por lei.

c) Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM - são porções do território do Município destinadas à proteção, preservação e recuperação ambiental através de projetos específicos, de acordo com as determinações da legislação ambiental vigente.

IV – Zona Rural – ZR: áreas destinadas prioritariamente à produção rural e que não estejam incluídas nas Zonas Urbanas ou de Expansão Urbana, dentro dos limites do município.

§ 1º - Dentro das Zonas Especiais de Proteção Ambiental poderão ser abrigadas outras zonas especiais como Zonas Especiais de Uso de Lazer e Turismo – ZELT ou Zonas Especiais de Interesse Turístico – ZEITUR – e corredores ecológicos, desde que os princípios e objetivos não sejam conflitantes.

§ 2º - As Macrozonas encontram-se delimitadas no Mapa 01 - Anexo 01.

Art. 06. O ordenamento territorial do Município de Pardinho, para fins de gestão eficiente e sustentável do uso e ocupação do solo, fica delimitado de acordo com o Mapa 02 – Macrozoneamento - Anexo 02, com as seguintes características:

I – Macrozona de Adensamento Urbano (MADU): compreende a Zona Urbana (ZU-1) e de Expansão Urbana (ZEU) da Sede do Município, e das aglomerações urbanas de Ninho Verde (ZU-2), Serra Italiana (ZU-3), Jardim Maristela (ZU-4) e Parque Industrial (ZU-5), que faz parte da Zona de Uso Industrial (ZEIND) compreendendo área lindeira à Rodovia SP-280 – Rodovia Castelo Branco, visando o desenvolvimento das atividades industriais, comerciais e serviços, e coincidem com o perímetro urbano e de expansão urbana das mesmas;

II – Macrozona Rural (MARU): compreende as áreas rurais do Município (ZR), coincidindo com os seus limites administrativos, englobando: a) Compreende a área da Zona Especial de Turismo e Lazer – ZELT - localizada no entorno da futura Represa de abastecimento da Sabesp, destinada à proteção das matas nativas, das APPs e áreas com grandes declividades junto ao Rio Pardo, Pardinho e afluentes, podendo ter uso de turismo e lazer, ouvidos previamente os órgãos ambientais pertinentes; b) Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM, que compreende toda a Área de Proteção Ambiental Corumbataí Botucatu-Tejupá, nos limites do território municipal de acordo com o Decreto Estadual nº 20.960/1983, onde permanecerão definidas e válidas as diretrizes e o zoneamento ambiental do Plano de Manejo da APA Corumbataí-Botucatu-Tejupá - perímetro Botucatu, conforme Deliberações CONSEMA 4 e 5/2014, bem como os usos, atividades e parâmetros urbanísticos definidos por este Plano, que será dividida em Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM a serem devidamente mapeadas,

podendo apresentar diferentes níveis de restrições entre si e seu uso será regulamentado por lei específica.

§ 1º - Para a delimitação e criação de Zonas Especiais de Proteção Ambiental - ZEPAM devem ser observados os seguintes objetivos gerais, além de outros previstos em legislação específica:

I - Proteger e recuperar as bacias hidrográficas dos mananciais de abastecimento das populações humanas de todo o município;

II - Proteger o Aquífero Guarani;

III - Criar corredores ecológicos para a proteção da biodiversidade e conectividade de habitat para fauna, a serem planejados conjuntamente pelo Poder Público, iniciativa privada e sociedade civil, integrando maciços florestais principais;

IV - Delimitar e recuperar as Áreas de Preservação Permanente - APP;

V - Constituir e proteger as zonas especiais das áreas envoltórias dos rios, ribeirões e córregos dentro das Macrozonas de Adensamento Urbano e de Expansão Urbana, incluindo suas águas, margens, Áreas de Preservação Permanente – APP;

VI - Proteger as áreas de cerrado, mata atlântica e outras formas de vegetação nativa;

VII - Proteger as áreas com alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, olhos d'água e similares;

VIII - Conservar a biodiversidade e a geodiversidade;

IX - Controlar processos erosivos e de inundação;

X - Preservar corredores agroecológicos, entendidos como sistemas produtivos de base Ecológica.

§ 2º - Na região delimitada como Zona de Conservação Hídrica estabelecida no Plano de Manejo da APA Corumbataí-Botucatu-Tejupá - perímetro Botucatu ficam vedadas a implantação e ampliação de atividades que, por sua natureza, destinam-se a:

a) Gerar efluentes não domésticos que não possam ser lançados, mesmo após tratamento, em rede pública de esgotamento sanitário ou em corpo d'água, de acordo com os padrões de emissão e de qualidade do corpo d'água receptor estabelecidos na legislação pertinente;

b) Produzir, manipular ou armazenar substâncias químicas tóxicas, excetuando-se as atividades voltadas aos sistemas públicos de produção, tratamento e distribuição de água e de coleta, afastamento e tratamento de esgotos;

c) Depositar, descarregar, enterrar, infiltrar ou acumular no solo, resíduos, em qualquer estado da matéria;

d) Aplicar agrotóxicos com aeronaves ou equipamentos que exijam corrente de ar ou alta velocidade;

e) Construir hospitais, sanatórios ou outros equipamentos de saúde pública, que efetuem tratamento de doenças infectocontagiosas, exceto se a totalidade do lançamento ocorrer na rede pública de coleta;

f) Construir cemitérios;

g) Lançar efluentes nos corpos d'água ou infiltração no solo, excetuando-se os provenientes de sistemas públicos de tratamento de esgotos;

h) Exercer a queima ao ar livre de resíduos sólidos, líquidos ou de qualquer outro material combustível;

i) Realizar a instalação e funcionamento de incineradores domiciliares ou prediais, de quaisquer tipos;

j) Praticar a mineração e extração de jazidas;

k) Instalar e operar equipamentos para exploração de recursos naturais provenientes do subsolo, excetuando-se os destinados à perfuração de poços e captação subterrânea de água;

- l) Fabricar produtos alimentícios e bebidas, exceto produção com utilização de mão obra familiar ou de produtos de fabricação artesanal;
- m) Construir abatedouros;
- n) Funcionar metalurgias;
- o) Instalar oficinas de reparo e manutenção de veículos e equipamentos;
- p) Realizar o comércio varejista de combustíveis para veículos automotores, incluindo postos revendedores, postos de abastecimento, transportadores, revendedores retalhistas.

Art. 07 - Fica estabelecida uma faixa de terras na Zona Especial de Proteção Ambiental cobrindo todo o Front da Cuesta de Botucatu, com largura variável, igual ou maior a 250 (duzentos e cinquenta) metros, a contar da linha de ruptura do front da Cuesta, em direção ao reverso, a ser regulamentada em lei específica, visando a recuperação, preservação e segurança da Cuesta.

Art. 08 – Poderão ser criadas Zonas Especiais de Interesse Turístico – ZEITUR, definidas como áreas passíveis de tratamento diferenciado decorrente de características antrópicas, culturais, históricas, físicas, ambientais ou paisagísticas passíveis de exploração turística, visando sua conservação e a geração de trabalho e renda através de empreendimentos públicos ou privados.

§ 1º - Toda e qualquer atividade a ser desenvolvida nas Zonas Especiais de Interesse Turístico - ZEITUR deverá obter autorização do Poder Executivo.

§ 2º - Lei específica regulamentará os limites, parâmetros de uso e ocupação do solo nas Zonas Especiais de Interesse Turístico, conforme diretrizes do Plano Municipal de Turismo e de planos de exploração específicos para cada área de forma a garantir a sustentabilidade econômica, social e ambiental da atividade turística.

Art. 09. Para efeito de ocupação, o Macrozoneamento indica os usos adequados, permitidos e vedados, que obedecerão ao quadro 02:

Quadro 02 - Uso do Solo Municipal

| Macrozona | Zona | Sigla | Preservação | Florestament o | Pecuári a | Agricultur a |
|----------------------------------|--|-------|-------------|-------------------|--------------|-----------------|
| Adensament o Urbano - MADU | Zonas Urbanas | ZU | A | X | X | X |
| | Zonas de Expansão Urbana | ZEU | | P | P | P |
| Rural - MARU | Zona Rural | ZR | | A | A | A |
| Adensament o Urbano - MADU | Zona Especial de Lazer e Turismo | ZELT | A | A | P | A |

| | | | | | | |
|----------------------------------|---|-----------|---|---|---|---|
| Rural - MARU | Zonas Especiais de Proteção Ambienta I | ZEPA M | A | A | P | A |
| Adensament o Urbano - MADU | Zona de Uso Industria, Comercia l e de Serviçosl | ZEIND | A | A | P | P |

Convenções

A = uso adequado; P = uso permissível; X = uso vedado

Seção II – Das Áreas Urbanas

Art. 10. As delimitações dos usos do solo no perímetro urbano estão definidas nos Mapas de Uso e Ocupação do Solo urbano.

Parágrafo Único. A delimitação dos usos do solo nos perímetros urbanos da sede e das aglomerações urbanas de Ninho Verde (ZU-2), Serra Italiana (ZU-3), Jardim Maristela (ZU-4), Parque Industrial (ZU-5) estão descritas nos Mapas de Zoneamento anexos a esta lei.

CAPÍTULO III – DO ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Seção I – Dos Usos

Art. 11. Ficam criadas para a Macrozona de Adensamento Urbano (MADU), 3 (três) zonas de uso do solo, cuja delimitação e descrição estão definidas no Mapa 03 - Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, anexo 3 a esta lei:

I – Zona Residencial (ZR);

II – Zona Mista (ZM);

III – Zona Industrial, Comercial e de Serviços (ZEIND);

§1º - A Zona Residencial (ZR) compreende as regiões da cidade que acomodam os usos residenciais, de comércio e serviços locais de uma forma mais adensada e nela serão permitido quaisquer atividades compatíveis com esses usos.

§2º - A Zona Mista (ZM) compreende as regiões da cidade que acomodam os usos residenciais, de comércio, pequenas indústrias e serviços locais de uma forma mais adensada e nela serão permitido quaisquer atividades compatíveis com esses usos, onde se estimulará o adensamento como forma de otimizar o aproveitamento da infraestrutura existente, funcionando como um prolongamento dos eixos estruturantes da cidade.

§3º - A Zona Industrial, Comercial e de Serviços (ZEIND), marginal à rodovia SP-280 – Rodovia Castelo Branco, tem como características a predominância de uso industrial,

comercial e prestação de serviços e ser área adensável, sendo permitida a instalação de atividades não residenciais de baixo impacto e médio porte.

§4º - As margens dos cursos d'água compreendidos na Zona Urbana deverão obedecer as restrições impostas pela legislação federal e estadual nas seguintes dimensões:

I – nas faixas de 30m (trinta metros) de largura de cada lado dos cursos d'água que atravessam a zona urbana, em atendimento ao disposto no Córrego Florestal;

II – nas faixas marginais às nascentes, lagoas e demais cursos d'água, na maior largura especificada em Legislação Federal, Estadual ou Municipal.

a) As faixas de que trata o inciso I deste parágrafo são consideradas de preservação permanente, não podendo ser parceladas ou edificadas, devendo, nos casos de ocupação irregular existentes, ser objeto de projeto específico de requalificação urbanística ou reflorestamento segundo projeto da Prefeitura Municipal, visando a recomposição das matas ciliares e a recuperação das condições naturais do meio ambiente.

Art. 12. As atividades públicas ou privadas que configuram o uso do solo no território do Município de Pardinho, obedecem à terminologia da Classificação Nacional das Atividades Econômicas – CNAE e serão empregadas obrigatoriamente em todas as unidades administrativas da Prefeitura de Pardinho.

Art. 13. São adotadas as seguintes tipologias de uso do solo:

I – residencial;

II – não residencial;

III – misto.

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

§2º. Considera-se uso não residencial aquele destinado ao exercício das seguintes atividades:

I – comercial;

II - prestação de serviços;

III – institucional;

IV – industrial.

§3º. Considera-se uso misto aquele da área em que é admitido o uso residencial e o não residencial.

Quadro 03

Definições relativas à classificação de uso do solo urbano

Termo

Definição

| | |
|---------------------------------------|--|
| Habitação unifamiliar | Habitação para uso de uma única família, ocupando lote individualizado. |
| Habitação multifamiliar | Conjunto coletivo de habitações, com acesso coletivo (apartamento) ou individual. |
| Não-residencial de baixo impacto | Atividade industrial, comercial ou de prestação de serviços de baixo impacto, que se caracteriza pela não-atração de qualquer veículo com peso bruto total superior a 7 toneladas. |
| Não-residencial de alto impacto | Atividade industrial, comercial ou de prestação de serviços, que não se enquadre da categoria de baixo impacto. |
| Edificação pública e/ou institucional | Edificação para uso público e/ou institucional, sem moradia anexa. |

Quadro 04

Definições relativas ao porte das atividades não-residenciais

| <i>Termo</i> | <i>Definição</i> |
|--|--|
| Atividade anexa à residência | Atividade industrial, comercial ou de prestação de serviços anexa à moradia, com área útil de até 80m ² . |
| Atividade residencial não-de pequeno porte | Atividade industrial, comercial ou de prestação de serviços, com área útil de até 200m ² . |
| Atividade residencial não-de médio porte | Atividade industrial, comercial ou de prestação de serviços, com área útil de até 500m ² . |
| Atividade residencial não-de grande porte | Atividade industrial, comercial ou de prestação de serviços, com área útil acima de 500m ² . |

Art. 14. Todos os usos serão permitidos no território do Município, desde que obedçam às condições estabelecidas no Plano Diretor e aos requisitos de instalação constantes desta Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo Único. Caberá ao Município o licenciamento de empreendimentos e atividades de uso residencial, comercial, serviços, industrial, misto e institucional, estabelecendo a localização em função do zoneamento e a adequação dos usos, em conformidade com índices para ocupação dos lotes.

Art. 15. A aprovação dos pedidos de licenças para as atividades que configurem o uso do solo será submetida à apreciação da Administração Municipal e conterão elementos necessários para a sua análise, quanto aos seguintes aspectos:

I - classificação da(s) categoria(s) de uso, prevista em regulamento próprio, atualizado a cada 12 (doze) meses, e integrado ao Sistema de Cadastro Econômico do Município;

II - atendimento ao critério de compatibilidade locacional, previstas nesta Lei e no regulamento próprio;

III - atendimento às exigências de vagas de estacionamento, previstas no Quadro 06;

IV – atendimento às exigências da legislação ambiental e, caso necessário, do Estudo de Impacto de Vizinhança- EIV conforme estabelecido pelo Plano Diretor.

Art. 16 – O uso do solo urbano no município de Pardinho obedecerá ao disposto no Quadro 03, referindo-se à tipologia de usos constante do Art.13 da presente lei.

Quadro 05 - Zoneamento de uso do solo urbano de Pardinho

| Zona | Sigla | Residencial | | Não residencial | | Misto |
|--|-------|-------------|---------------|---|--|-------|
| | | Unifamiliar | Multifamiliar | Atividade de baixo impacto, que se caracteriza pela não- atração de qualquer veículo com peso bruto total superior a 7 toneladas. | Atividade que não se enquadre da categoria de baixo impacto. | |
| Zona Residencial | ZR | A | X | A | X | A |
| Zona de Uso Misto | ZM | A | A | P | P | P |
| Zona Industrial, Comercial e de Serviços | ZEIND | A | X | A | A | P |

Convenções

A = uso adequado; P = uso permissível; X = uso vedado

Seção II – Dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 17. O potencial construtivo para edificações é calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo coeficiente máximo de aproveitamento – CA da zona em que se situa.

§1º. O coeficiente máximo de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§2º. Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote e da taxa de ocupação, não serão computados como área real construída:

I – as áreas de circulação vertical (escadas e elevadores) e as áreas de circulação horizontal (halls, corredores e patamares), para edificações multifamiliares, quando de uso comum;

II – as varandas abertas em unidades residenciais, em até 10% (dez por cento) da área do pavimento em que se localiza;

III – as áreas correspondentes a caixas d'água, casa de máquinas e subestações;

IV – os depósitos de lixo de até 6m² (seis metros quadrados);

V – a portaria, zeladoria e guarita;

VI – as áreas para estacionamento e seus acessos, apenas em edificações residenciais;

VII – o último pavimento, se descoberto e de uso comum;

VIII – as áreas destinadas ao lazer de uso comum.

§ 3º - Em todas as zonas são permitidos subsolos, com taxa de ocupação máxima igual à da base, desde que o esgoto pluvial e sanitário se faça diretamente à rede coletora, sem necessidade de bombeamento de qualquer espécie, ouvida a concessionária dos serviços quanto à viabilidade técnica.

§ 4º - Excetuam-se do limite de altura máxima os campanários e os reservatórios elevados, as antenas de radiotransmissão, os elevadores de cereais, as passarelas de correias transportadoras e outros equipamentos mecânicos necessários ao processo industrial, devendo em todos os casos o projeto ser submetido à apreciação da Prefeitura.

§ 5º - Em qualquer caso, as ocupações residenciais e não-residenciais terão de atender os requisitos de emissão de sons e ruídos constantes do Código de Posturas, bem como os limites de emissão de efluentes sólidos estabelecidos pelo Instituto Ambiental do Paraná e, ainda, a tratar previamente os efluentes líquidos, caso necessário, para lançamento na rede pública coletora de esgoto sanitário, a critério da companhia concessionária.

Art. 18. O coeficiente mínimo de aproveitamento é a relação básica entre a área da edificação e a área do lote para cumprir a função social da propriedade urbana.

Parágrafo Único. A ocupação em coeficiente inferior ao mínimo sujeita o proprietário do imóvel, em conformidade com os artigos 5º a 8º do Estatuto da Cidade e dispositivos do Plano Diretor, aos seguintes instrumentos:

I – parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

II – IPTU progressivo no tempo;

III – desapropriação para fins de reforma urbana com pagamento da indenização mediante títulos da dívida pública.

Art. 19. Os coeficientes máximo e mínimo de aproveitamento dos lotes, e os recuos e gabaritos das edificações nos lotes são definidos para cada zona, de acordo com os Quadros 06-A e 06-B:

Quadro 06-A – Coeficientes Máximo e Mínimo de Aproveitamento dos lotes urbanos

| ZONAS | Coeficiente Máximo de Aproveitamento – CA | Coeficiente Mínimo de Aproveitamento |
|-------|---|--------------------------------------|
| ZR | 2 | 0,25 |
| ZM | 4 | 0,25 |
| ZEIND | 2 | 0,25 |

Quadro 06-B - Características dos Recuos e Gabaritos das Edificações nos lotes

| Uso | Recuo de frente mínimo em metros | Recuos laterais mínimos, se houver abertura para iluminação ou ventilação em metros | | Recuo de fundo mínimo em metros, se não houver abertura para iluminação e ventilação |
|----------------------------|----------------------------------|---|--|---|
| | | Até 2º pavimento | Acima do 2º pavimento | |
| Residencial | 2,50 | 1,50 | $1,50+H/10$ | 0,00 |
| Residencial (apenas na ZR) | 6,00 | 1,50 | Proibido edificar acima de dois pavimentos | A edificação poderá encostar na divisa de fundos, salvo na divisa que confrontar com área não pertencente ao Loteamento (divisa do Loteamento com outras propriedades) ou área verde pública (sistema de lazer, área de |

| | | | | |
|--------------------------|------|------|-------------|---|
| | | | | preservação ambiental etc.), onde deverá ser respeitado o recuo de 1,50m; |
| Comercial | 0,00 | 1,50 | $1,50+H/10$ | 0,00 |
| Comercial (apenas na ZR) | 6,00 | 1,50 | $1,50+H/10$ | A edificação poderá encostar na divisa de fundos, salvo na divisa que confrontar com área não pertencente ao Loteamento (divisa do Loteamento com outras propriedades) ou área verde pública (sistema de lazer, área de preservação ambiental etc.), onde deverá ser respeitado o recuo de 1,50m; |
| Prestação de serviços | 0,00 | 1,50 | $1,50+H/10$ | 0,00 |
| Institucional | 3,00 | 2,00 | $1,50+H/10$ | 1,50 |
| Industrial | 3,00 | 2,00 | $1,50+H/10$ | 1,50 |
| Misto | 0,00 | 1,50 | $1,50+H/10$ | 0,00 |

- 1) H/= altura da edificação até laje de cobertura, dividida por dez
- 2) O recuo de fundo, no caso de existir abertura para iluminação e ventilação, obedecerá aos mesmos parâmetros dos recuos laterais mínimos.
- 3) Caso não haja abertura para iluminação e ventilação, admite-se recuo lateral de 1,00 m (um metro) em edificações unihabitacionais.

Quadro 07 - Definições relativas a elementos geométricos das edificações

| <i>Termo</i> | <i>Definição</i> |
|---------------------|--|
| Referência de nível | Cota do ponto mais alto contido pela linha de testada do lote. |

| | |
|------------------|--|
| Subsolo | Parte da construção cuja parte mais alta fique abaixo de um plano horizontal situado no máximo 1,00m acima da referência de nível. |
| Pavimento térreo | Parte da construção cujo piso esteja situado a não mais de 1,00m acima da referência de nível definida acima. |

Art. 20. A taxa máxima de ocupação – TO, é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

Parágrafo Único. O cálculo da taxa de ocupação se faz da seguinte forma:

$$\text{Área projetada horizontalmente da edificação} = \frac{\text{Área do terreno} \times \text{Taxa de Ocupação}}{100}$$

Art. 21. A taxa mínima de permeabilidade – TP é a relação entre a área total e a área descoberta e permeável do terreno, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

Parágrafo Único. O cálculo da área mínima permeável de um terreno se faz da seguinte forma:

$$\text{Área mínima permeável} = \frac{\text{Área do terreno} \times \text{Taxa de Permeabilidade}}{100}$$

Art. 22. A taxa máxima de ocupação e a taxa mínima de permeabilidade dos lotes são definidas para cada zona, de acordo com o Quadro 05:

Quadro 08 – Taxas Máximas de Ocupação e Taxas mínimas de permeabilidade dos lotes

| Zonas | Taxa Máxima de Ocupação – TO | Taxa Mínima de Permeabilidade – TP |
|-------|--|------------------------------------|
| ZR | Ter, no máximo, 1/3 da área do lote, por pavimento. Nas edificações, cujo projeto abranger apenas um lote, a área construída poderá ultrapassar até 20 m ² o limite de 1/3 da área do lote no pavimento térreo, desde que essa área seja usada exclusivamente para abrigo de veículos e embarcações | 12% |
| ZM | Edificações = 80% | 12% |
| ZEIND | Edificações = 80% | 12% |

Art. 23. A taxa máxima de ocupação para os empreendimentos localizados em ZPL será definida de acordo com o tipo de edificação, observadas às normas desta lei e sujeitos à avaliação do órgão de regulação urbana.

Art. 24. As novas construções deverão contemplar áreas para estacionamento de veículos com as dimensões mínimas de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) por 5,00m (cinco metros) com área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados) desimpedidas para manobras, assim distribuídas por usos, de acordo com o Quadro 06:

Quadro 09 – Número de vagas por economia

| Uso | Vagas |
|--|---|
| Habitacional unifamiliar e multifamiliar | 01 por unidade autônoma |
| Comercial e de serviços | 01 para cada 100,00 m ² de área construída |
| Institucional | 01 para cada 100,00 m ² de área construída |

Seção III – Das Áreas Rurais

Art. 25. As áreas rurais que constituem a Macrozona englobam as comunidades rurais e as regiões de planejamento do município estabelecidas pelo Plano Diretor.

Art. 26. Será elaborado um plano de desenvolvimento das áreas rurais, com diretrizes para cada região, devendo contemplar o seguinte:

I – oferta, pelo Município, de escolas, postos de saúde, centros de lazer e treinamento de mão de obra rural;

II – implantação de instalações de saneamento ambiental;

III – acesso ao transporte coletivo e às estradas vicinais em condições de circulação;

IV – monitoramento do crescimento populacional em direção a áreas de preservação;

V – sustentabilidade dos sistemas de captação de água para abastecimento das áreas urbana e rural;

VI – articulação com os proprietários rurais para criação de corredores ecológicos e de unidades de conservação da natureza;

VII - estimular a agricultura familiar.

Art. 27. - Na zona rural, será livre a instalação de habitações unifamiliares e permitidas edificações não-residenciais e edificações públicas e/ou institucionais, quando estiverem anexas a usos silvoagropecuários, sem que isso constitua ocupação de natureza urbana sob o ponto de vista tributário e urbanístico, sendo as permissões concedidas:

a) pelo Município, para as atividades não-residenciais que forem anexas à moradia ou de pequeno porte;

b) após análise pelo Conselho da Cidade, que definirá exigência de apreciação ou não em audiência pública especialmente convocada, para qualquer atividade não-residencial não anexa à moradia.

§ 1º – As atividades não-residenciais localizadas na zona rural e na ZEIND ficarão sujeitas às regras de ocupação do solo urbano consignadas para a ZEIND na presente

Lei, sendo previamente autorizadas pela CETESB ou órgão ambiental pertinente, acompanhadas das medidas de mitigação e compensação correspondentes.

Art. 28. A disciplina do uso e ocupação do solo nas áreas rurais tem por meta estimular as atividades primárias, incentivar o turismo sustentável, preservar as características socioeconômicas do meio rural e promover a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes.

CAPÍTULO IV - DAS INFRAÇÕES E MULTAS

Art. 29 – Os infratores das disposições desta lei ficam sujeitos à aplicação das multas e sanções previstas no Quadro 10 – Das multas e sanções, sem prejuízo de outras sanções estabelecidas em legislação própria.

§1º. As multas serão aplicadas tendo por base o maior valor de referência vigente à data da infração.

§2º. Na imposição da multa e para graduá-la observar-se-á:

- a) A maior ou menor gravidade da infração;
- b) As suas circunstâncias atenuantes ou agravantes.

§3º. Na persistência da irregularidade, a ser apurada a cada 30 (trinta) dias, as multas serão aplicadas em dobro.

§4º. O auto de infração será precedido de Notificação Preliminar, podendo, no entanto, ser lavrado de forma instantânea, se o caráter da infração assim o justificar.

Quadro 10 – Das multas e sanções

| Características da infração | Multas e sanções administrativas |
|---|---|
| Desenvolver atividade sem licença de uso ou com categoria de uso diferente daquela constante da respectiva licença | Multa de xxx Unidades Fiscais do Município, aplicando-se o dobro na persistência da irregularidade, sem prejuízo do fechamento sumário |
| Ultrapassar os limites máximos de tolerância para níveis de ruído, de vibrações, da poluição da água e do ar, especialmente aqueles previstos no Código de Posturas | Multa de xxx Unidades Fiscais do Município, aplicando-se o dobro na persistência da irregularidade, a ser apurada a cada 30 (trinta) dias, sem prejuízo do fechamento sumário |
| Construir em desacordo com a Taxa Máxima de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Lote ou Gabarito de altura máxima permitida pela legislação | Multa de xxx Unidades Fiscais do Município, aplicando-se o dobro na persistência da irregularidade, a ser apurada a cada 30 (trinta) dias, sem prejuízo dos embargos administrativo e judicial e das demais sanções cabíveis |
| Construir ou utilizar imóvel, sem observar o espaço mínimo previsto para estacionamento, carga e descarga de veículos, isolada ou concomitantemente | Multa de xxx Unidades Fiscais do Município, aplicando-se o dobro na persistência da irregularidade, a ser apurada a cada 30 (trinta) dias, sem prejuízo do fechamento sumário |

CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 30 – Os imóveis de esquina e com 2 (duas) frentes, cujas testadas se situem em zonas diferentes, serão considerados como pertencentes à zona que permitir seu melhor aproveitamento.

§ 1º - Os imóveis mencionados neste artigo deverão obedecer aos índices urbanísticos definidos para a Zona em que se situarem.

§ 2º - Os imóveis com 2 (duas) frentes (esquina), deverão obedecer ao mesmo afastamento para a testada principal, entendendo-se como tal, aquela não definida como acesso principal da residência, e para a testada secundária.

Art. 31 – Os processos administrativos relativos a licenças de instalação e/ou projetos de edificações ainda sem despacho decisório, protocolados anteriormente à data de publicação desta lei que não se enquadrem em suas disposições, serão decididos de acordo com a legislação anterior.

Art. 32. Com base nas diretrizes enunciadas nesta lei, o Poder Executivo Municipal deverá elaborar regulamento do uso e ocupação do solo, contendo as exigências técnicas, urbanísticas e administrativas, incluindo aquelas relativas à licença ambiental prévia e Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da vigência desta lei.

Art. 33. Os proprietários de imóveis e com construções concluídas sem a observância dos parâmetros contidos nesta lei, deverão efetuar a adequação dos seus imóveis dentro do prazo de 2 (dois) anos, a partir da publicação desta lei, de acordo com os novos parâmetros desta lei.

§ 1º – A comprovação da conclusão da construção deverá ser aferida pelo Serviço de Cadastro Técnico Municipal, à vista de requerimento.

§ 2º – Para a regularização será necessária a apresentação de projeto de construção de acordo com a situação existente, após cumpridas as exigências contidas no parágrafo anterior.

§ 3º – Transcorrido o prazo estabelecido no “caput” deste artigo não será permitida nenhuma regularização de imóvel sem o respeito aos parâmetros urbanísticos para projetos de edificações definidos nesta lei.

Art. 34. Esta lei entrará em vigor noventa dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.