

**LEI COMPLEMENTAR Nº. 0000/2026, DE
00/00/2026.**

AUTORIA DO EXECUTIVO MUNICIPAL

Dispõe sobre o Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo Urbano do Município de Rosana, Estado de São Paulo e adota outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ROSANA, Estado de São Paulo, faço saber que a Câmara Municipal de Rosana aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei.

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º. Esta Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo Urbano é parte integrante da política municipal de desenvolvimento urbano e está em consonância com a Lei Complementar do Plano Diretor Participativo do Município de Rosana.

§ 1º. Para efeitos desta Lei, o Plano Diretor Participativo do Município de Rosana será denominado apenas Plano Diretor.

§ 2º. Esta Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do solo Urbano do Município de Rosana, daqui em diante, será denominada apenas de Lei de Parcelamento.

Art. 2º. Para efeitos de aplicação desta Lei, ficam definidas as seguintes expressões:

- I Área Urbana: parcela do território contínua ou não incluída nos perímetros urbanos;
- II Área de expansão urbana: compreende as áreas destinadas ao parcelamento, uso e ocupação do solo para fins urbanos definidas no Plano Diretor;
- III Áreas Institucionais: são áreas dos loteamentos destinadas ao uso institucional público;
- IV Desdobro: Forma de fracionamento do solo por qual se subdivide um lote em dois ou mais novos lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- V Desmembramento: Forma de parcelamento do solo urbano prevista na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, por qual se subdivide uma gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- VI Equipamentos Comunitários: são as instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- V Equipamentos Urbanos: são as instalações de infraestrutura urbana tais como: equipamentos de abastecimento de água; serviços de esgoto e coleta de água; instalações de

energia elétrica; coleta de águas pluviais; rede telefônica; transporte; mobiliário urbano e outros de interesse público, ou equivalente;

VII Faixa de Rolamento: é a faixa destinada ao tráfego de veículos no leito carroçável;

VIII Leito Carroçável: é a faixa destinada à circulação de veículos, pedestres, estacionamento para carga e descarga, parada para embarque e desembarque de ônibus e estacionamento de veículos;

IX Gleba: área de terra que não foi objeto de loteamento nem de desmembramento;

X Loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos; modificações ou ampliações das vias já existentes;

XI Parcelamento do Solo: nome genérico dado à divisão em lotes podendo ser: loteamentos; desmembramentos, desdobros ou fracionamentos;

XII Quadra: é a área resultante de loteamento constituída por agrupamento de lotes, delimitada por vias de circulação de veículos, podendo ter como limites as divisas desse mesmo loteamento;

XIII Sistema de Lazer: conjunto de áreas públicas destinadas à recreação, ao lazer, à convivência social e à prática de atividades físicas e esportivas, compreendendo praças, parques, jardins e espaços com equipamentos de apoio a essas atividades, cujas porções vegetadas e permeáveis poderão ser computadas para atendimento das exigências ambientais, observados os critérios do órgão ambiental competente.

XIV Sistema Viário: são áreas públicas destinadas à circulação de veículos e pedestres, com finalidade de ordenamento do crescimento da cidade e a comunicação entre os diferentes bairros e logradouros;

XV Testada do lote: extensão da área lindeira e ou confrontante à via de circulação.

CAPÍTULO II

DO USO DO SOLO URBANO

Seção I

Da Aprovação de Usos

Art. 3º Para efeito desta Lei, Uso do Solo Urbano é o tipo de atividade desenvolvida no imóvel urbano.

Art. 4º A autorização para os diferentes tipos de atividade se dá através da emissão da Certidão de Uso e Ocupação do Solo, mediante processo administrativo municipal, sendo necessários os seguintes documentos:

I - Requerimento ao Exmo. Senhor Prefeito Municipal;

II - Croqui de Localização do Imóvel;

III - Certidão Negativa do Imóvel.

Art. 5º A Certidão de Uso e Ocupação do Solo Urbano terá validade de 01 (um) ano, a contar da data de sua emissão.

Parágrafo Único - Decorrido o prazo estipulado neste artigo, estará a Certidão de Uso e Ocupação do Solo Urbano, automaticamente cancelada.

Art. 6º O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) - atendendo a Lei Federal 10257/2001, será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§ 1º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV), que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, a todos os interessados.

§ 2º A Administração Municipal através do seu órgão de Planejamento poderá, a qualquer tempo, solicitar novo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 7º O estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá ser elaborado por profissional habilitado, juntamente com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Art. 8º A ocorrência das diferentes atividades, nas zonas estabelecidas por esta Lei, fica regulamentadas em:

I - Usos Permitidos;

II - Usos Tolerados;

III - Usos Proibidos.

§ 1º Usos Permitidos, a priori, são os usos adequados à zona.

§ 2º Usos Tolerados são usos passíveis de serem admitidos nestas zonas, mediante a consulta de no mínimo 12 (doze) vizinhos, com anuência mínima de 50% mais um dos consultados, indicados de acordo com formulário fornecido pelo órgão competente da administração municipal, observando-se os seguintes critérios:

- a) o órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal estabelecerá raio de abrangência a partir do imóvel em questão, que configure os 12 (doze) vizinhos lindeiros e imediatos a serem consultados;
- b) a consulta será realizada aos vizinhos proprietários, não inquilinos e, preferencialmente àqueles que usufruem a sua propriedade naquele local;
- c) em caso de vizinho com atividade no local, concorrente ao pretendido, esse vizinho não deverá ser considerado;
- d) se qualquer um dos vizinhos, lindeiros ou imediatos, a ser consultado, for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião do condomínio, e será considerado apenas como um vizinho;
- e) se os imóveis vizinhos, lindeiros ou imediatos, forem de um mesmo proprietário, será considerada apenas uma anuência;
- f) se os imóveis, lindeiros e imediatos, estiverem sem edificações e o proprietário não residir no município ou em casos que não devam ser considerados, deverão ser considerados sempre os vizinhos mais próximos, perfazendo um total de consultas a 12 (doze) vizinhos, no mínimo;
- g) salvo em situações plenamente justificáveis do ponto de vista do interesse público, e/ou em situações onde os procedimentos retro citados se mostrarem impraticáveis, poderá não ser realizada a consulta, e/ou reduzido o número de consultas a critério do órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal;
- h) o Executivo Municipal através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 50% mais um de anuência total de vizinhos consultados;
- i) as anuências apresentadas sem as assinaturas dos vizinhos serão consideradas contrária ao empreendimento;
- j) formulário dirigido ao interessado deverá ter firma reconhecida da assinatura do mesmo, se responsabilizando pelas assinaturas das anuências apresentadas.

§ 3º Usos Proibidos, a priori, são usos não adequados à zona, sendo proibido sua instalação.

Art. 9º Os Usos Tolerados, relacionados na classificação de Comércio e Serviço Específico e Industrial, desta Lei, além das anuências, será obrigatório a apresentação do relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Incluem-se entre os usos sujeitos a EIV as Unidades de Lazer de Uso Eventual, quando caracterizado seu potencial de impacto à vizinhança.

Parágrafo Único - Para a classificação do Comércio e Serviço Específico e Industrial, do caput deste artigo, é facultativo o pedido das anuências quando os mesmos se localizarem nas ZCS1 e ZCS2.

Art. 10º Para os casos de Usos Tolerados, relacionados como Comércio e Serviços Específico e Industrial, o Executivo Municipal, a seu critério, além de adotar procedimentos de consulta a vizinhos e solicitar Relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); poderá solicitar também os pareceres favoráveis dos órgãos responsáveis por infraestrutura urbana, meio ambiente e segurança, SABESP, CETESB, Corpo de Bombeiros, às entidades civis e entidades afins, cujos pareceres deverão ser parte integrante do RELATÓRIO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV).

Art. 11º O ANEXO ? define para as diferentes zonas instituídas os usos permitidos, tolerados e proibidos.

Seção II- Da Definição de Usos

Art. 12 Para efeito desta Lei, ficam definidos os seguintes usos:

I - RESIDENCIAL - Edificação destinada a servir de moradia a uma ou mais famílias;

II - COMERCIAL - Atividade pela qual fica caracterizada uma relação de venda, compra ou troca de mercadorias;

III - DE SERVIÇO - Atividade pela qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem técnica, intelectual ou espiritual;

IV - INDUSTRIAL - Atividade pela qual fica caracterizada a transformação de matéria-prima em bens de consumo, ou de produção ou extração de matéria-prima ou bens de consumo da natureza.

Seção III

Da Classificação Hierárquica de Usos

Art. 13 Para efeito desta Lei, ficam os usos definidos no artigo anterior, classificados hierarquicamente, conforme segue:

I - RESIDENCIAL:

- a) R1 - UNIFAMILIAR: edificação constituída de uma única unidade habitacional, destinada a abrigar uma só família, unidade autônoma e isolada.
- b) R2 - MULTIFAMILIAR HORIZONTAL: conjunto de unidades residenciais, com mais de uma unidade de moradia, não superpostas, geminadas ou isoladas.
- c) R3- MULTIFAMILIAR VERTICAL: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas, superpostas (prédios de apartamentos).

II - COMERCIAL E DE SERVIÇO:

- a) CS1 - COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL: caracteriza-se por comércio varejista e por serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local não incômodos, nocivos ou perigosos ao uso residencial, sendo:

1. Açougue;
2. Agências de Publicidade;
3. Alfaiatarias;
4. Armarinhos em Geral;
5. Ateliês;
6. Bancas de Jornal e Revistas;
7. Barbearias;
8. Bazares;
9. Bijuterias;
10. Boutique;
11. Casa de Carnes;
12. Confeitarias;
13. Consultórios Médicos;
14. Consultórios Odontológicos;
15. Corte e Costura;
16. Cosméticos;
17. Despachantes;
18. Docerias;
19. Drogarias;
20. Eletricistas;

21. Encanadores;
22. Escritórios Técnicos de Profissionais Liberais;
23. Farmácias;
24. Floriculturas;
25. Fotos;
26. Frutarias;
27. Institutos de beleza;
28. Joalheiros;
29. Livrarias;
30. Lojas de Artesanato;
31. Materiais de Desenho e Pintura;
32. Óticas;
33. Padarias;
34. Panificadoras;
35. Papelarias;
36. Perfumaria;
37. Protéticos;
38. Psicólogos,
39. Quitandas;
40. Relojoarias;
41. Representação comercial ou referência postal;
42. Sapatarias;
43. Vídeo Locadoras.

b) CS2 - COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO: caracteriza-se por comércio varejista e por serviços diversificados, não incômodos, nocivos ou perigosos, e que visam atender a população do bairro ou região, sendo:

1. Administradoras de Bens;
2. Agências de Empregos;
3. Agências de Jornais;
4. Agências de Turismo;
5. Agências de Vigilância;
6. Alimentos Congelados;
7. Alimentos para Animais;

8. Amoladores;
9. Antiquários;
10. Artefatos de Borracha;
11. Artigos de Computadores;
12. Artigos de Beleza;
13. Artigos de Couro;
14. Artigos de Jardinagem;
15. Artigos Importados;
16. Artigos Infantis;
17. Artigos para Festas;
18. Artigos Religiosos;
19. Brinquedos;
20. Caça e Pesca;
21. Cama, Mesa e Banho;
22. Carimbo;
23. Cartórios e Tabeliões;
24. Casa de Ferragens;
25. Casa de Ferramentas;
26. Casa Lotérica;
27. Casas de Barbantes e Fitolhos;
28. Casas de Espumas;
29. Casas de Lã;
30. Casas de Plásticos;
31. Charutarias e Tabacarias;
32. Chaveiros;
33. Componentes Eletrônicos;
34. Consultoria;
35. Copiadoras;
36. Corretoras de Câmbio;
37. Corretoras;
38. Discos e Fitas, Cd's e Dvd's;
39. Empresa de Seguros;

40. Enfeites;
41. Escritório de Contabilidade;
42. Especiarias;
43. Estacionamento;
44. Estofados e Colchões;
45. Imobiliárias;
46. Instrumentos e Materiais Médicos e Dentários;
47. Instrumentos Musicais;
48. Lavanderias;
49. Lojas de Decoração;
50. Lonas e Toldos;
51. Louças, Porcelanas e Cristais;
52. Luminárias e Lustres;
53. Malharias;
54. Materiais de Limpeza;
55. Materiais Esportivos;
56. Materiais para Escritórios;
57. Minimercados; mercearias;
58. Molduras e espelhos;
59. Oficinas de Eletrodomésticos;
60. Pastelaria;
61. Presentes;
62. Produtos Naturais;
63. Raízes e Plantas;
64. Roupas;
65. Sacolões;
66. Selarias;
67. Sorveteria;
68. Sucos e refrescos;
69. Tapetes e Cortinas;
70. Utensílios Domésticos;
71. Venda de Eletrodomésticos;

72. Venda de Móveis;

73. Vestuário;

74. Vidraçarias.

c) CS3 - COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL: caracteriza-se por comércio atacadista e serviços diversificados, sendo:

1. Adegas;

2. Academias de Ginástica, Danças e Lutas e etc;

3. Agências Bancárias;

4. Alimentos Prontos e Assados;

5. Ambulatórios;

6. Aperitivos;

7. Armas e Munições;

8. Asilos;

9. Auto Alarme/Som;

10. Auto Escolas;

11. Auto Elétricos;

12. Auto bancos, Capas e Estofamentos;

13. Bares;

14. Bicicletarias;

15. Bilhares e Sinuca;

16. Borracharia;

17. Buffet;

18. Cantinas;

19. Clínicas de Repouso;

20. Clínicas Médicas;

21. Clínicas Fisioterápica e Estética;

22. Choperias;

23. Churrascarias;

24. Comércio Atacadista e Distribuidores;

25. Comércio de Peças e Veículos;

26. Dedetização;

27. Defensivos Agrícolas;

28. Depósito de Armazenagem de Produtos Agrícolas;

29. Depósito de Materiais de Construção;
30. Depósitos de Gás e Revendas;
31. Diversões Eletrônicas;
32. Editoras;
33. Empórios;
34. Equipamentos de Som;
35. Escapamentos;
36. Gráficas;
37. Igrejas, Templos Religiosos e Locais de Culto;
38. Hotéis e Pensões;
39. Lan House;
40. Laboratórios de Análises Clínicas;
41. Lanchonetes e Lanchonetes Serv-car;
42. Lataria e Pintura de Veículos;
43. Lava Rápido;
44. Marcenarias;
45. Magazines;
46. Máquinas e Implementos para a Indústria;
47. Materiais de Acabamento para Construção Civil;
48. Materiais Elétricos;
49. Materiais Hidráulicos;
50. Mercados,
51. Oficinas Mecânicas;
52. Oficinas de Pintura em Geral;
53. Oficina de Compressores;
54. Orfanatos;
55. Pizzarias;
56. Posto de Abastecimento de Combustíveis;
57. Produtos de Fibra de Vidro e Lã de Vidro;
58. Recapagem;
59. Restaurantes;
60. Retífica de Motores;

61. Retíficas;
62. Revendedores de Bebidas;
63. Revenda de Autos e Acessórios e Serviços Mecânicos Autorizados;
64. Revenda de Motos e Acessórios e Serviços Mecânicos
65. Saunas;
66. Supermercado;
67. Tintas e Vernizes;
68. Trailer.

d) CS4 - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO: caracteriza-se pela singularidade, e demandam análise caso a caso, sendo:

1. Aeroportos;
2. Albergues;
3. Auditório para Convenções, Congressos e Conferências;
4. Base de Treinamento Militar;
5. Bailões;
6. Bingos;
7. Boates;
8. Casas de Detenções;
9. Casas de Espetáculos;
10. Cemitérios horizontal/vertical;
11. Central de Correios;
12. Central de Polícia;
13. Central Telefônica;
14. Centro de Convenções;
15. Centro de Zoonose;
16. Centro de Reintegração Social;
17. Cinemas;
18. Circos;
19. Clubes Associativos;
20. Clubes Desportivos;
21. Clubes e Sindicatos;
22. Conventos;
23. Corpo de Bombeiro;

24. Danceterias;
25. Delegacia de Ensino;
26. Delegacia de Polícia;
27. Depósito de Petróleo e Diversos;
28. Discotecas;
29. Eletroterapia;
30. Espaços e Edificações para Exposição;
31. Estação de Controle, Pressão e Tratamento de Água;
32. Estação de Controle;
33. Estação e Subestação Reguladoras de Energia Elétrica;
34. Estações de Telecomunicações;
35. Estúdios de Difusão por Rádio e TV;
36. Faculdades;
37. Ferro Velho;
38. Fundições;
39. Garagens de Veículos de Grande Porte;
40. Guindastes, Gruas;
41. Hipódromo;
42. Hospitais;
43. Institutos Correcionais;
44. Internatos;
45. Jardim Botânico;
46. Jardim Zoológico;
47. Jatos de Areia;
48. Juizados de Menores;
49. Madeireiras;
50. Madeira Industrializadas;
51. Marmorarias;
52. Maternidades;
53. Motel;
54. Museu;
55. Parque de Diversões;

- 56. Penitenciárias;
- 57. Posto Policial;
- 58. Quadras e Salões de Esporte;
- 59. Quartéis;
- 60. Radioterapia;
- 61. Reciclagem;
- 62. Reservatórios de Água;
- 63. Sanatórios;
- 64. Salões de Festas;
- 65. Serralherias;
- 66. Serviços Funerários;
- 67. Shopping;
- 68. Soldagem
- 69. Sucatas;
- 70. Teatros;
- 71. Terminal de Ônibus Urbano;
- 72. Torre de Telecomunicações;
- 73. Transportadoras;
- 74. Universidades;
- 75. Usina de Incineração;
- 76. Usina de Tratamento de Resíduos;
- 77. Vara Distrital.

III - INDUSTRIAL

- a) INDÚSTRIA NÃO POLUENTE: caracteriza-se pela indústria, não nociva ou perigosa.
- b)INDÚSTRIA POTENCIALMENTE POLUENTE: caracteriza-se pela indústria, potencialmente nociva ou perigosa.

Art. 15 Para efeito desta Lei, as atividades de comércio, serviço e indústria, definidas no artigo ? , e classificadas hierarquicamente no artigo xx, ficam caracterizadas por sua natureza em:

I - INCÔMODOS: Os que possam produzir ruídos, poluição visual, trepidações ou conturbações no tráfego, e que venham a incomodar a vizinhança.

II - NOCIVOS: Os que possam poluir o solo, o ar e as águas, produzir gases, poeiras, odores e detritos, impliquem na manipulação de ingredientes, matéria-prima ou processos que tragam riscos à saúde.

III - PERIGOSOS: Os que possam dar origem a explosões, incêndios e/ou colocar em risco pessoas ou propriedades circunvizinhas.

IV - INÓCUOS: Os que não se configuram em incômodos, nocivos ou perigosos.

§ 1º É de responsabilidade do órgão competente de Planejamento do Município o enquadramento das atividades descritas no caput do artigo quanto a sua natureza, obedecendo-se os incisos I, II, III e IV deste artigo.

§ 2º O órgão competente de Planejamento do Município para subsidiar sua decisão de enquadramento das atividades enquanto incômodas, nocivas ou perigosas, poderá solicitar ao interessado que apresente relatório de ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV).

Art. 16 Serão admitidos em qualquer zona os Postos de Saúde, Centros de Saúde, Creches, Ensino Pré-escolar, Escolas de 1º e 2º graus, Escolas de Línguas, Escolas Profissionalizantes e órgãos da Administração Pública Municipal, Estadual e Federal, mediante relatório de ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV).

Art. 17 Em nenhuma zona residencial serão admitidos usos incômodos, salvo se relatório de ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) e cumpridas as exigências de consultas a vizinhos, consoante esta Lei. 17 Em nenhuma zona residencial serão admitidos usos nocivos ou perigosos.

Art. 18 Os usos não relacionados nesta Lei deverão ser analisados pelo órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal, e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e, em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente de Planejamento elaborará projeto de lei a ser encaminhado pelo Executivo Municipal à Câmara Municipal para aprovação e incorporação a esta Lei, visando seu aperfeiçoamento.

Art. 19. Para usos não residenciais, prevalecem os parâmetros específicos definidos no Anexo xx, ainda que mais restritivos que aqueles previstos para a zona.

CAPÍTULO III

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 20 Para efeito desta Lei, Ocupação do Solo Urbano é a maneira com que a edificação pode ocupar o lote urbano, em função dos índices urbanísticos incidentes sobre o mesmo.

Art. 21 Os índices urbanísticos, instituídos por esta Lei são:

- I - Tamanho mínimo dos lotes;
- II - Testada mínima;
- III - Coeficiente de Aproveitamento;
- IV - Taxa de Ocupação;
- V - Recuos Frontais;
- VI - Recuos Laterais;
- VII - Recuos de Fundos;
- VIII - Taxa de Permeabilidade;
- IX - Gabarito de Altura;

Parágrafo Único - Os ANEXOS 1, 2 e 3 definem os parâmetros de cada índice urbanístico para as diferentes zonas instituídas.

Art. 22. Para fins de aplicação dos índices urbanísticos previstos nesta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I – área mínima do lote: menor área admitida para constituição, parcelamento ou ocupação de um lote, conforme a zona em que estiver localizado;

II – testada mínima do lote: menor extensão admitida da divisa do lote voltada para a via pública ou para outra forma de acesso oficialmente reconhecida;

III – Coeficiente de Aproveitamento – CA: relação entre a área edificada computável e a área total do lote, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

CA = área edificada computável ÷ área total do lote;

IV – Taxa de Ocupação – TO: relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área total do lote, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

TO = área da projeção horizontal da edificação ÷ área total do lote × 100;

V – recuo frontal: distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do lote;

VI – recuo lateral: distância mínima entre a edificação e cada uma das divisas laterais do lote;

VII – recuo de fundos: distância mínima entre a edificação e a divisa de fundos do lote;

VIII – Taxa de Permeabilidade – TP: relação percentual entre a área permeável do lote e sua área total, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

TP = área permeável do lote ÷ área total do lote × 100;

IX – gabarito de altura: limite máximo de altura ou de número de pavimentos permitido para a edificação, conforme estabelecido para cada zona;

X – área edificada computável: soma das áreas construídas consideradas para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, conforme os critérios estabelecidos nesta Lei;

XI – área de projeção da edificação: área resultante da projeção horizontal dos elementos construídos e cobertos sobre o terreno, considerada para o cálculo da Taxa de Ocupação;

XII – área permeável: parcela do lote livre de edificação e de revestimento impermeável, mantida em condições que permitam a infiltração direta das águas pluviais no solo.

§ 1º A área edificada computável máxima será obtida pela multiplicação da área total do lote pelo Coeficiente de Aproveitamento aplicável à respectiva zona.

§ 2º A área máxima de projeção da edificação será obtida pela aplicação da Taxa de Ocupação sobre a área total do lote.

§ 3º A área permeável mínima será obtida pela aplicação da Taxa de Permeabilidade sobre a área total do lote.

Art. 22. Para edificações destinadas a usos comerciais, de serviço, institucionais e industriais, aplicam-se parâmetros urbanísticos específicos, independentemente da zona, sem prejuízo dos demais índices definidos nesta Lei.

§1º –Para os usos classificados como CS1 – Comércio e Serviço Vicinal e CS2 – Comércio e Serviço de Bairro, serão admitidos parâmetros mais flexíveis, observando-se:

I- Afastamento frontal mínimo- será admitida a edificação em toda a extensão da testada do lote, desde que a implantação da edificação não prejudique as condições de iluminação e ventilação natural dos ambientes de permanência prolongada, devendo ser atendidas as exigências de área iluminante e demais dispositivos desta Lei.;

II – afastamento lateral mínimo de **1,50 m ou 0 sem prejuízo a iluminação e ventilação natural.**

III – afastamento de fundos mínimo de **2,00 m.**

§2º –Para os usos classificados como CS3 – Comércio e Serviço Geral, CS4 – Comércio e Serviço Específico, e usos institucionais, deverão ser observados:

I – Afastamento frontal mínimo de **5,00 m**, destinado preferencialmente a acesso e estacionamento;

II – afastamentos laterais mínimos de **1,50 m em ambos os lados**, vedada a implantação integral nas divisas;

III – afastamento de fundos mínimo de **2,00 m.**

§3º –Para usos industriais, deverão ser observados:

I – afastamento frontal mínimo de **10,00 m**;

II – afastamentos laterais mínimos de **3,00 m em ambos os lados**;

III – afastamento de fundos mínimo de **3,00 m.**

§4º – Para atividades classificadas como incômodas, nocivas ou perigosas, o Poder Público poderá exigir afastamentos superiores, conforme análise técnica ou mediante Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§5º – Todas as edificações não residenciais deverão prever área para estacionamento no interior do lote, compatível com a atividade desenvolvida, de acordo com o código de obras municipal.

§6º – O órgão municipal competente poderá admitir soluções diferenciadas para os usos classificados como CS1 e CS2, desde que comprovado que não haverá prejuízo à ventilação, iluminação e à qualidade urbana.

TÍTULO II

DA VERTICALIZAÇÃO

Art. 23º. Para fins desta Lei, considera-se verticalização, as edificações com mais de 3 (três) pavimentos, incluindo o pavimento térreo. A verticalização será permitida nas zonas de uso comerciais e residenciais, desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:
I – previsão expressa de possibilidade de superação do gabarito máximo de altura na respectiva zona;

II – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA) igual ou superior a 3,0;

III – atendimento aos requisitos estabelecidos neste Capítulo.

§ 1º. A verticalização será permitida somente em vias com leito carroçável de largura igual ou superior a 9 (nove) metros.

§ 1º. A verticalização será permitida somente lotes iguais ou superiores a 350m².

§ 2º. Para edificações com mais de 3 (três) pavimentos, os afastamentos laterais e de fundo deverão ser, no mínimo, iguais à altura da construção dividida por 6 (seis), respeitado o afastamento mínimo estabelecido no inciso VII do art 32.

§ 3º. A instalação de elevadores será obrigatória para edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos, incluindo o pavimento térreo, visando à acessibilidade e à circulação vertical eficiente.

§ 4º. Em edificações com mais de 8 (oito) pavimentos, incluindo o pavimento térreo, será obrigatória a instalação de, no mínimo, 2 (dois) elevadores, com capacidades e características definidas pelas normas técnicas de segurança e acessibilidade vigentes.

§ 5º. Em todo edifício ou conjunto residencial com mais de 12 (doze) unidades será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - Quota de 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;

II - Localização em área isolada, sobre os terraços ou no térreo, desde que protegidas de ruas, locais de acesso e estacionamentos.

§ 6º Somente terá aplicabilidade após a elaboração pelo proprietário de estudos de zoneamento, impacto de vizinhança, estudos de vento, dentre outros atinentes à verticalização urbana em novas edificações. A aprovação da verticalização fica passível da apresentação de laudos técnicos dos órgãos competentes (SABESP, ELEKTRO, etc.) que atestem que as redes de infraestrutura (água, esgoto, energia) comportarão o novo empreendimento e o adensamento gerado.

§ 6º. A aprovação de edificações objeto de verticalização ficará **obrigatoriamente condicionada à elaboração e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**, pelo proprietário, nos termos da legislação urbanística municipal, mediante apresentação no momento da submissão do projeto para avaliação.

§ 7º. O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá avaliar, no mínimo, os impactos relacionados a adensamento populacional, geração de tráfego, demanda por infraestrutura urbana, ventilação urbana, insolação, paisagem urbana e demais aspectos urbanísticos pertinentes.

§ 8º. A aprovação da verticalização também ficará condicionada à apresentação de laudos ou declarações técnicas dos órgãos concessionários de serviços públicos, tais como **Sabesp** e **Neoenergia Elektro**, que atestem a capacidade das redes de infraestrutura urbana para atender ao empreendimento e ao adensamento gerado, mediante apresentação no momento da submissão do projeto para avaliação.

§ 9º. As edificações situadas em áreas abrangidas pelo Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo – PBZPA ou por outros planos de proteção aeronáutica deverão observar as disposições do Capítulo ? do Título ? desta Lei, ficando a aprovação municipal condicionada à apresentação da documentação aeronáutica correspondente, quando exigida pela legislação federal.

§ 10º As edificações que eventualmente estejam embargadas ou em desacordo com o disposto no caput e incisos deste artigo, quando da vigência desta lei, poderão ser regularizadas, no prazo de 2 (dois) anos, mediante apresentação de projeto da obra assinado por responsável técnico, conforme normas existentes até a data da vigência desta lei estabelecidos no Código Obras/Sanitário do Estado de São Paulo, bem como da legislação municipal vigente.

DA FORMA PROGRESSIVA E CONDICIONADA

Art. 24 – Do gabarito de altura das edificações

O gabarito das edificações será definido de forma progressiva e condicionada, observando, cumulativamente, a aptidão urbanística da área, a proximidade de corpos hídricos e a hierarquia do sistema viário, respeitado o limite máximo estabelecido para cada zona.

§1º – Regime combinado de definição do gabarito

O número máximo de pavimentos será determinado pela aplicação conjunta dos seguintes critérios:

- I – distância em relação a corpos hídricos, medida a partir do limite da Área de Preservação Permanente (APP), conforme legislação federal vigente;
- II – classificação da via de acesso ao lote, conforme sua hierarquia funcional.

§2º – Parâmetros de gabarito por faixa de distância e hierarquia viária

O gabarito máximo das edificações observará os seguintes limites:

I – Áreas situadas até 30 m (trinta metros) além da APP:

- a) máximo de 2 (dois) pavimentos;

II – Áreas situadas entre 30 m (trinta metros) e 100 m (cem metros) além da APP:

- a) em vias locais: máximo de 2 (dois) pavimentos;
- b) em vias coletoras e arteriais: máximo de 3 (três) pavimentos;

III – Áreas situadas acima de 100 m (cem metros) da APP:

- a) em vias locais: máximo de 3 (três) pavimentos;
- b) em vias coletoras e arteriais: máximo de 4 (quatro) pavimentos;

A aprovação de edificações com mais de 2 (dois) pavimentos ficará condicionada à **análise técnica do órgão municipal competente**, podendo ser exigidos:

- estudos de impacto urbanístico simplificado ou completo;
- comprovação de atendimento à infraestrutura;
- medidas mitigadoras e compensatórias, quando aplicável.

§3º – Condições técnicas obrigatórias

A aplicação do gabarito máximo previsto neste artigo fica condicionada à comprovação de:

- I – capacidade de suporte da infraestrutura urbana existente ou projetada;
- II – adequação do sistema de drenagem urbana e permeabilidade do solo;
- III – compatibilidade com o entorno imediato e transição com áreas consolidadas;
- IV – preservação ambiental, paisagística e atendimento às restrições legais incidentes;
- V – impacto na paisagem urbana e no perfil de ocupação.

§4º – Regra de prevalência

Na hipótese de conflito entre os critérios estabelecidos neste artigo e outros parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei, prevalecerá sempre o **critério mais restritivo**.

§5º – Definições

Para fins deste artigo, considera-se:

- I – via local: aquela destinada predominantemente ao acesso direto aos lotes;
- II – via coletora: aquela destinada a coletar e distribuir o tráfego das vias locais;
- III – via arterial: aquela destinada à circulação principal e à estruturação do sistema viário urbano.

TÍTULO III

DO ZONEAMENTO URBANO E SEUS PARÂMETROS

CAPÍTULO I

DA ZONA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL 1 (ZAP1)

Art. 25º. A Zona de Adensamento Preferencial 1 (ZAP1) compreende as áreas parceladas com presença de lotes e quadras desocupados, dotadas de condições topográficas, ambientais e de infraestrutura básica favoráveis ao adensamento. O uso permitido é diversificado, permitindo a interação dos usos residencial, de comércio, de serviços e institucional.

Art. 26º. Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos de ocupação na ZAP:

I. Coeficiente de aproveitamento (CA) = 3,0;

II. Taxa de ocupação máxima (TO) = 70%;

III. Taxa de permeabilidade mínima (TP) = 20%;

IV. Área mínima de lote = 150 m²;

V. Gabarito máximo das edificações = 4 pavimentos, podendo ser maior seguindo os parâmetros do art 27 (DA VERTICALIZAÇÃO) desta lei;

VI. Afastamento frontal mínimo = 4 metros; com dois terços da testada do lote podendo ser edificado; se não suprimir a ventilação e iluminação dos ambientes;

VII. Recuos laterais mínimos: 1,5, podendo ser 0,00 se não suprimir a ventilação e iluminação dos ambientes;

VIII. Recuo de fundo mínimo: 2,0, podendo ser 0,00 se não suprimir a ventilação e iluminação dos ambientes;

IX. Testada mínima de lote = 7 metros,

CAPÍTULO I

DA ZONA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL 2 (ZAP2)

Art. 27º. A Zona de Adensamento Preferencial 2 (ZAP2) compreende as áreas parceladas com presença de lotes e quadras desocupados, dotadas de condições topográficas, ambientais e de infraestrutura básica favoráveis ao adensamento. O uso permitido é diversificado, permitindo a interação dos usos residencial, de comércio, de serviços e institucional.

Art. 28º. Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos de ocupação na ZAP:

I. Coeficiente de aproveitamento (CA) = 3,0;

II. Taxa de ocupação máxima (TO) = 70%;

III. Taxa de permeabilidade mínima (TP) = 15%;

IV. Área mínima de lote = 150 m²;

V. Gabarito máximo das edificações = 4 pavimentos, podendo ser maior seguindo os parâmetros do art 27 (VERTICALIZAÇÃO) desta lei;

VI. Afastamento frontal mínimo = 4 metros; com dois terços da testada do lote podendo ser edificado; para lotes com larguras iguais ou inferiores a 6 (seis) metros admitisse a edificação em até um meio da testada, se não suprimir a ventilação e iluminação dos ambientes;

VII. Recuos laterais mínimos: 1,5, podendo ser 0,00 se não suprimir a ventilação e iluminação dos ambientes;

VIII. Recuo de fundo mínimo: 2,0, podendo ser 0,00 se não suprimir a ventilação e iluminação dos ambientes;

IX. Testada mínima de lote = 5 metros,

DA ZONA DE PARCELAMENTO CONDICIONADO (ZPC1)

Art. xx. A Zona de Parcelamento Condicionado 1 (ZPC1) compreende as áreas parceladas com presença de lotes e quadras desocupados, dentro do perímetro urbano de Rosana, onde se aplicam critérios de estímulo ao uso diversificado e ocupação para fins urbanos; O uso permitido é diversificado, permitindo a interação dos usos residencial, de comércio, de serviços e institucional.

Art. 29. Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos de ocupação na ZPC1:

I. Coeficiente de aproveitamento (CA) = 2,0;

II. Taxa de ocupação máxima (TO) = 60%;

III. Taxa de permeabilidade mínima (TP) = 30%;

IV. Área mínima de lote = 250 m²;

V. Gabarito máximo das edificações = Até 4 pavimentos, sob forma progressiva e condicionada.

VI. Afastamento frontal mínimo = 4 metros; com dois terços da testada do lote podendo ser edificado;

VII. Recuos laterais mínimos: 1,5, podendo ser 0,00 em uma das laterais se não suprimir a ventilação e iluminação dos ambientes;

VIII. Recuo de fundo mínimo: 2,0,

IX. Testada mínima de lote = 10 metros.

§ 3º A aprovação de qualquer parcelamento do solo ficará condicionada à assunção, pelo empreendedor, da responsabilidade pela execução integral e pelo custeio das obras de infraestrutura básica necessárias ao empreendimento, compreendendo abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e pavimentação, mediante termo de compromisso, cronograma físico-financeiro aprovado e prestação das garantias previstas nesta Lei, sem ônus para o Município

§ 4º A comprovação de capacidade de suporte das redes deverá ser atestada mediante a apresentação de laudos técnicos dos órgãos concessionários como condição para o licenciamento.

DA ZONA DE PARCELAMENTO CONDICIONADO (ZPC2)

Art. xx. A Zona de Parcelamento Condicionado 2 (ZPC2) compreende as áreas parceladas com presença de lotes e quadras desocupados, dentro do perímetro urbano de Primavera, onde se aplicam critérios de estímulo ao uso diversificado e ocupação para fins urbanos; O uso permitido é diversificado, permitindo a interação dos usos residencial, de comércio, de serviços e institucional.

Art. 30. Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos de ocupação na ZPC2:

I. Coeficiente de aproveitamento (CA) = 6;

II. Taxa de ocupação máxima (TO) = 70%;

III. Taxa de permeabilidade mínima (TP) = 20%;

IV. Área mínima de lote = 250 m²;

V. Gabarito máximo das edificações = 3 pavimentos, podendo ser maior seguindo os parâmetros do art. ? (verticalização) desta lei;

VI. Afastamento frontal mínimo = 4 metros; com dois terços da testada do lote podendo ser edificado;

VII. Recuos laterais mínimos: 1,5, podendo ser 0,00 em uma das laterais se não suprimir a ventilação e iluminação dos ambientes;

VIII. Recuo de fundo mínimo: 2,0,

IX. Testada mínima de lote = 10 metros.

§ 3º A aprovação de qualquer parcelamento do solo ficará condicionada à assunção, pelo empreendedor, da responsabilidade pela execução integral e pelo custeio das obras de infraestrutura básica necessárias ao empreendimento, compreendendo abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e pavimentação, mediante termo de compromisso, cronograma físico-financeiro aprovado e prestação das garantias previstas nesta Lei, sem ônus para o Município

§ 4º A comprovação de capacidade de suporte das redes deverá ser atestada mediante a apresentação de laudos técnicos dos órgãos concessionários como condição para o licenciamento.

CAPÍTULO II

DA ZONA DE URBANIZAÇÃO E ADENSAMENTO PRIORITÁRIO (ZUAP)

Art. 31º. A Zona de Urbanização e Adensamento Prioritário (ZUAP) compreende as áreas parceladas, com deficiências significativas de infraestrutura básica e presença expressiva de ocupações com irregularidade fundiária, em que se aplicam critérios de controle do adensamento até a implementação da infraestrutura urbanística completa. O uso permitido é diversificado, com a interação dos usos residencial, de comércio, de serviços e institucional.

Art. 6º. Por se tratar de uma área que requer prévia urbanização para receber novos adensamentos, os parâmetros de uso e ocupação do solo serão definidos em ato do Poder Executivo, após a implementação

da infraestrutura básica necessária, garantindo a adequação da densidade de ocupação às novas condições urbanas.

XX. Conforme o avanço da implantação de infraestrutura básica e regularização das edificações, serão considerados para essa zona, os parâmetros urbanísticos da ZAP2.

CAPÍTULO III

DA ZONA DE ADENSAMENTO RESTRITO (ZAR)

Art. 32º. A Zona de Adensamento Restrito (ZAR) compreende as áreas parceladas com ocupações de uso rural e industrial de subsistência ou urbano, com deficiências de infraestrutura básica. O uso permitido é o residencial, conjugado com atividades de cultivo e criação para subsistência familiar e os usos comercial e de serviços básicos.

Art. 33º. Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos de ocupação na ZAR:

- I.** Coeficiente de aproveitamento (CA) = 0,4;
- II.** Taxa de ocupação máxima (TO) = 40%;
- III.** Taxa de permeabilidade mínima (TP) = 40%;
- IV.** Área mínima de lote = 250 m²;
- V.** Gabarito máximo das edificações = 1 pavimento;
- VI.** Afastamento frontal mínimo = 4 metros;
- VII.** Afastamento lateral mínimo = 1,5 metros;
- VIII.** Afastamento de fundo mínimo = 2 metros;
- IX.** Testada mínima de lote = 10 metros.

CAPÍTULO IV

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL E ESPECÍFICO (ZEISE)

Art. 34º. As Zonas Especiais de Interesse Social e Específico (ZEISE) compreendem as áreas em que se aplicam critérios e instrumentos específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo para fins de urbanização e regularização fundiária ou construção de habitação de interesse social e específico.

SEÇÃO I

DA ZEISE 1

Art. 35. Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos de ocupação na ZEISE1:

- I.** Coeficiente de aproveitamento (CA) = 1,4;
- II.** Taxa de ocupação máxima (TO) = 70%;
- III.** Taxa de permeabilidade mínima (TP) = 15%;
- IV.** Área mínima de lote = 125 m²;

- V. Gabarito máximo das edificações = 2 pavimentos;
- VI. Afastamento frontal mínimo = 3 metros; admite-se a edificação em até um meio da testada.
- VII. Afastamento lateral mínimo = 1,5 metros;
- VIII. Afastamento de fundo mínimo = 1,5 metros;
- IX. Testada mínima de lote = 5 metros

SEÇÃO II

DA ZEISE 2

Art. 36. Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para a ZEISE2:

- I. Coeficiente de aproveitamento (CA) = 1,4;
- II. Taxa de ocupação máxima (TO) = 75%;
- III. Taxa de permeabilidade mínima (TP) = 10%;
- IV. Área mínima de lote = 150 m²;
- V. Gabarito máximo das edificações = 3 pavimentos;
- VI. Afastamento frontal mínimo = 4 metros; com dois terços da testada do lote podendo ser edificado; para lotes com larguras iguais ou inferiores a 6 (seis) metros admite-se a edificação em até um meio da testada.
- VII. Afastamento lateral mínimo = 1,5 metros; podendo ser 0,00 se não suprimir a ventilação e iluminação dos ambientes;
- VIII. Afastamento de fundo mínimo = 2,0 metros; podendo ser 0,00 se não suprimir a ventilação e iluminação dos ambientes;
- IX. Testada mínima de lote = 5 metros

Art. 37. As infraestruturas exigidas serão as previstas capítulo ? do Título ? desta lei (INFRAESTRUTURA) e parágrafo único do art. 5º da Lei Federal 6766/79.

Parágrafo único: As regras de parcelamento, uso e ocupação do solo e os parâmetros urbanísticos da ZEISE2 serão definidos em Legislação específica.

CAPÍTULO V

DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL, TURÍSTICO E DE LAZER (ZEIATUL)

Art. 14. A Zona Especial de Interesse Ambiental, Turístico e de Lazer (ZEIATUL) compreende as áreas urbanas em que se aplicam critérios e instrumentos de preservação e recuperação ambiental em função das características naturais e paisagísticas e que poderão ser destinadas a usos públicos coletivos ou privados de turismo e lazer, não causadores de impactos;

Art. 15. Por se tratar de área com critérios de preservação e recuperação ambiental regida pela legislação federal, os parâmetros de uso e ocupação do solo serão determinados por meio de estudo técnico detalhado, projeto específico e licenciamento ambiental, analisados caso a caso, para assegurar a compatibilidade com a finalidade de preservação.

CAPÍTULO VI

DA ZONA ESPECIAL DO AERÓDROMO (ZEA)

Art. 43. A **Zona Especial de Aeródromo (ZEA)** Compreende a área do aeródromo e entorno em que se aplicam critérios de estímulo ao uso e ocupação para fins de estruturação, ampliação, adequação e complementação da atividade de pouso, decolagem e movimentação de aeronaves.

Art. 38. A Zona Especial de Aeródromo (ZEA) compreende a área destinada à implantação, operação, ampliação e exploração de aeródromo e de atividades a ele associadas, incluindo infraestrutura aeroportuária, instalações aeronáuticas e usos urbanos complementares compatíveis com a atividade aérea.

§1º Na ZEA são admitidos, além das atividades estritamente aeronáuticas:

- I – Lotes hangares aeronáuticos;
- II – Lotes hangares residenciais (air residences);
- III – Lotes para hangares empresariais ou comerciais;
- IV – Lotes para atividades de manutenção aeronáutica;
- V – Lotes para hotelaria e hospedagem;
- VI – Lotes para comércio e serviços de apoio aeroportuário;
- VII – Lotes para uso residencial.

§ 2º. Os empreendimentos implantados na ZEA deverão observar as restrições estabelecidas no Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo – PBZPA, as disposições do Capítulo XIII deste Título e as normas expedidas pelos órgãos aeronáuticos competentes.

§3º A ocupação urbana na ZEA não poderá comprometer ou restringir as operações aeronáuticas do aeródromo existente ou sua futura ampliação.

§ 4º. A aprovação de empreendimentos na ZEA dependerá da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, quando exigido pela legislação municipal, bem como do atendimento às disposições do Capítulo XIII deste Título.

Art. 39 – Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para a **ZEA**

- I – lote mínimo: **350 m²**
- II – frente mínima: **14 m**
- III – taxa de ocupação máxima: **70%**
- IV – taxa de permeabilidade mínima: **20%**
- V – coeficiente de aproveitamento: **3,0**
- VI – gabarito máximo de 3 (três) pavimentos, admitindo-se altura superior desde que observados as restrições aeronáuticas aplicáveis, os parâmetros desta Lei e as disposições relativas à verticalização.

VII. Recuo de frente mínimo: 4,0 m

VIII. Recuos laterais mínimos: 1,5, podendo ser 0,00 se não suprimir a ventilação e iluminação dos ambientes;

IX. Recuo de fundo mínimo: 2,0, podendo ser 0,00 se não suprimir a ventilação e iluminação dos ambientes;

Art. 40 – Nos empreendimentos implantados na Zona Especial de Aeródromo, todos os adquirentes, possuidores ou ocupantes de lotes ou unidades deverão declarar formalmente ciência da existência e operação do aeródromo, bem como da possibilidade de ocorrência de ruídos, movimentação de aeronaves e demais impactos inerentes à atividade aeronáutica.

A declaração de ciência implicará reconhecimento de que a atividade aeronáutica constitui uso preexistente e prioritário na área.

Art. 41 - Toda edificação, instalação, equipamento, vegetação ou estrutura localizada na Zona Especial de Aeródromo deverá respeitar as restrições estabelecidas pelo Plano de Zona de Proteção de Aeródromo e pelas normas dos órgãos aeronáuticos competentes.

Art. 42 - Os empreendimentos implantados na Zona Especial de Aeródromo deverão garantir a manutenção e operação da infraestrutura aeronáutica que fundamenta sua implantação.

CAPÍTULO VII

DA ZONA INDUSTRIAL (ZI)

ZONA INDUSTRIAL, COMERCIAL E DE SERVIÇOS (ZICS)

Art. 23. A Zona Industrial (ZI) compreende as áreas em que se aplicam critérios de parcelamento, uso e ocupação do solo para fins de implantação de setor industrial. O uso permitido inclui indústrias limpas, comércio e serviços especiais.

Art. 43. A Zona Industrial, Comercial e de Serviços (ZICS) compreende as áreas destinadas prioritariamente à implantação de atividades industriais, admitindo também atividades comerciais e de serviços compatíveis com a dinâmica produtiva, logística e econômica da zona, observados os critérios de parcelamento, uso e ocupação do solo definidos nesta Lei.

Parágrafo único. São diretrizes da ZICS:

I. exigir a elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e a apresentação do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) para empreendimentos enquadrados na obrigatoriedade legal;

II. priorizar a implantação de indústrias limpas, que não gerem poluentes ou que, por meio de tecnologias adequadas, minimizem, tratem ou reciclem seus resíduos e emissões;

III. permitir a implantação de atividades comerciais e de prestação de serviços, especialmente aquelas voltadas ao apoio logístico, produtivo e operacional das atividades industriais;

IV. permitir a implantação de comércio, serviços e atividades especiais, que pelo ruído, tráfego gerado, características de funcionamento ou natureza das atividades sejam incompatíveis com zonas predominantemente residenciais;

V. incentivar a instalação de empreendimentos geradores de emprego e renda, compatíveis com a infraestrutura existente e com a capacidade viária da região.

Art. 44. Os parâmetros de uso e ocupação do solo são os definidos para o Loteamento Industrial, conforme o Capítulo ? do Título ? (loteamento industrial) desta Lei. e os que seguem:

IV. Coeficiente de aproveitamento (CA) = 0,5

I. Taxa de ocupação máxima: 70%;

III. Taxa de permeabilidade mínima: 20%;

II. Gabarito máximo: 2 pavimentos;

IV. Área mínima de lote = 350 m²;

IX. Testada mínima de lote = 15 metros.

CAPÍTULO VIII

DA ZONA DE GRANDES EQUIPAMENTOS (ZGE)

Art. 45. A Zona Grande Equipamentos (ZGE) compreende as áreas onde se aplicam critérios de parcelamento, uso e ocupação do solo para fins de implantação e ampliação de grandes equipamentos públicos e privados. O uso é destinado a grandes equipamentos públicos e privados.

Art. 46. Devido à natureza única e de grande porte de cada projeto a ser implantado nesta zona, os parâmetros de uso e ocupação do solo serão definidos e aprovados pelo Poder Executivo Municipal, a partir de estudo técnico específico para cada projeto, assegurando a sua adequação e compatibilidade com o entorno.

Parágrafo único. A implantação, ampliação ou alteração de empreendimentos na Zona de Grandes Equipamentos – ZGE ficará condicionada à elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos desta Lei, o qual deverá avaliar a compatibilidade do empreendimento com o entorno, a capacidade da infraestrutura urbana e do sistema viário, os impactos sobre a mobilidade, a drenagem, o saneamento, a paisagem urbana e os demais aspectos pertinentes, podendo estabelecer medidas mitigadoras e compensatórias, bem como condicionantes urbanísticas e parâmetros de ocupação mais restritivos que os limites máximos estabelecidos para a zona, quando tecnicamente justificados.

CAPÍTULO IX

DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)

Art. 47. A Zona de Expansão Urbana (ZEU) compreende as áreas destinadas ao parcelamento, uso e ocupação do solo para fins urbanos. O uso é misto, com a interação de usos residenciais e não residenciais compatíveis.

Art. 48. Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos de ocupação na ZEU:

I. Coeficiente de aproveitamento (CA) = 1,2;

II. Taxa de ocupação máxima (TO) = 60%;

III. Taxa de permeabilidade mínima (TP) = 30%;

IV. Área mínima de lote = 250 m²;

V – Gabarito máximo das edificações: Até 4 pavimentos, sob forma progressiva e condicionada.

VI. Afastamento frontal mínimo = 4 metros; com dois terços da testada do lote podendo ser edificado;

VII. Recuos laterais mínimos: 1,5, podendo ser 0,00 em uma das laterais se não suprimir a ventilação e iluminação dos ambientes;

VIII. Recuo de fundo mínimo: 2,0,

IX. Testada mínima de lote = 10 metros

Parágrafo único - Os parâmetros para loteamentos de chácaras e sítios de recreio são específicos, podendo ser executado na (ZEU) seguindo suas diretrizes próprias.

CAPÍTULO XIII

DAS RESTRIÇÕES AERONÁUTICAS E DA COMPATIBILIZAÇÃO COM O PLANO BÁSICO DE ZONA DE PROTEÇÃO DE AERÓDROMO – PBZPA

Art. 49. O uso, a ocupação e o parcelamento do solo nas áreas abrangidas pelo Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo – PBZPA do Aeródromo Privado Porto Primavera deverão observar as restrições constantes do plano oficialmente aprovado, bem como a legislação aeronáutica federal vigente.

§ 1º. As restrições decorrentes do PBZPA aplicam-se independentemente da zona urbanística em que esteja localizado o imóvel.

§ 2º. Os limites, superfícies e parâmetros altimétricos aplicáveis serão aqueles constantes do PBZPA e dos documentos oficiais expedidos pelo Comando da Aeronáutica.

§ 3º. O atendimento às restrições aeronáuticas não dispensa a observância dos parâmetros de uso e ocupação do solo e das demais exigências municipais aplicáveis.

Art. 50. A implantação, ampliação, modificação ou regularização de edificações, torres, antenas, mastros, postes, chaminés, silos, caixas-d'água, aerogeradores, linhas de transmissão, guias, guindastes, equipamentos urbanos e demais objetos projetados no espaço aéreo deverá observar as restrições estabelecidas pelo PBZPA e pela legislação aeronáutica vigente.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se aos objetos de natureza permanente ou temporária, fixa ou móvel, quando enquadrados nos critérios estabelecidos pela regulamentação do Comando da Aeronáutica.

A definição oficial de OPEA (Objeto Projetado no Espaço Aéreo) abrange objetos permanentes ou temporários, fixos ou móveis, incluindo edifícios, torres, linhas de transmissão, caixas-d'água, guias, guindastes e outras estruturas.

Art. 51. Compete ao Departamento de Controle do Espaço Aéreo – DECEA, por intermédio de seus órgãos competentes, analisar a conformidade dos objetos projetados no espaço aéreo com as superfícies limitadoras de obstáculos e com as condições de segurança e regularidade das operações aeronáuticas.

Parágrafo único. A atuação do Município restringe-se à análise dos aspectos urbanísticos, edilícios, ambientais e administrativos de sua competência, não substituindo a análise ou a manifestação dos órgãos aeronáuticos competentes.

Art. 52. Quando exigido pela legislação aeronáutica, a aprovação de projetos, a emissão de alvarás de construção ou funcionamento, licenças, habite-se, certidões de regularização e demais atos administrativos municipais ficará condicionada à apresentação, pelo interessado, de:

I – Declaração de Inexigibilidade de análise emitida pelo sistema oficial do Comando da Aeronáutica; ou

II – manifestação, deliberação ou documento favorável expedido pelo DECEA ou pelo órgão regional competente.

§ 1º. O documento apresentado deverá corresponder à localização, às coordenadas geográficas, à elevação da base, à altura total e às demais características da estrutura objeto do licenciamento municipal.

§ 2º. A manifestação favorável ou a Declaração de Inexigibilidade não substitui nem dispensa o atendimento às normas urbanísticas, edilícias, ambientais, sanitárias e administrativas municipais.

A pré-análise do SysAGA utiliza coordenadas, elevação do terreno e altura total do objeto e pode gerar uma Declaração de Inexigibilidade ou indicar a necessidade de abertura de processo formal.

Art. 53. A implantação e o funcionamento de atividades nas áreas abrangidas pelo PBZPA não poderão provocar efeitos adversos à segurança ou à regularidade das operações aeronáuticas, especialmente:

I – atração ou concentração de fauna que possa representar perigo às operações aéreas;

II – emissão de fumaça, fuligem, poeira, gases ou vapores que prejudiquem a visibilidade;

III – interferências eletromagnéticas nos sistemas de comunicação, vigilância ou auxílio à navegação aérea;

IV – emissão de luzes, facho luminoso, raios laser, reflexos ou sinalizações capazes de causar ofuscamento, desorientação ou confusão;

V – prejuízo à visibilidade ou ao funcionamento de auxílios visuais e equipamentos de navegação aérea; e

VI – outros efeitos adversos definidos pela legislação aeronáutica vigente.

Parágrafo único. Os empreendimentos e atividades enquadrados neste artigo deverão apresentar as manifestações, estudos e autorizações dos órgãos competentes, quando exigidos pela legislação aplicável.

TÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 54. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas e de expansão urbana.

Parágrafo Único. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

SEÇÃO I

DA INFRAESTRUTURA

Art. 55. Para loteamentos será exigida do loteador a implantação da seguinte infraestrutura:

- I abertura das vias de circulação;
- II demarcação de quadras e lotes;
- III rede de abastecimento de água;
- IV hidrantes, caso exigida pelas autoridades estaduais competentes;
- V rede de coleta de esgoto sanitário;
- VI - rede pública de distribuição de energia elétrica;

- VI guias e sarjetas;
- VII rede de coleta de águas pluviais;
- VIII Pavimentação do leito carroçável das vias de circulação, nos termos do anexo 5 desta Lei.
- IX **construir passeio público em frente as áreas públicas e** construir ou garantir a construção do passeio público, nos termos desta Lei em especial as dimensões disciplinadas nos anexos 1, 2, e 3.
- X pavimentação, conforme disciplinado no anexo 5 desta Lei, e cercamento das áreas institucionais e sistema de lazer, nos termos determinados pela Divisão de Obras e Serviços Públicos.
- XI sinalização viária horizontal e vertical;
- XII rede telefônica e Internet.

Parágrafo Único. Dentro da APA – Ilhas e Várzeas do Rio Paraná, a infraestrutura de rede elétrica será subterrânea. (ALTERADO PELA LC 52/2018)

SEÇÃO II

ÁREAS PÚBLICAS, SISTEMA DE LAZER E AREA INSTITUCIONAL

Art. 56. A localização das áreas de sistema de lazer e de áreas institucionais será determinada pelo Município, entre as de menor declividade, plenamente edificáveis e contínuas, bem como de maior proximidade com o centro do loteamento e fora das Áreas de Preservação Permanente — APP.

§ 1º. A área destinada ao uso institucional deverá ser plenamente edificável e contínua.

§ 2º. No caso da gleba a ser loteada conter Área de Preservação Permanente — APP, nos termos da legislação federal, o percentual correspondente não entrará no cálculo das áreas públicas;

§ 3º. Em caso excepcional, de modo a atender o interesse público, com parecer favorável do Conselho da Cidade, poderá haver descontinuidade nas áreas institucionais a serem doadas ao Município.

Art. 57. Para fins de instalação de áreas públicas deverá ser reservado a porcentagem mínima, nos seguintes termos:

- a) Sistema viário: 20% da gleba;
- b) Sistema de Lazer: 10% da gleba;
- c) Area Institucional: 5% da gleba.

§ 1. Os projetos de parcelamento do solo deverão observar **o percentual mínimo de área permeável exigido no licenciamento ambiental** pelo órgão ambiental competente.

§ 2. São consideradas **áreas permeáveis**, conforme critérios adotados pela CETESB, as **áreas verdes, áreas de lazer vegetadas e as Áreas de Preservação Permanente — APP.**

Art. 58. Para sítios de recreio chácaras e similares, áreas de uso institucional serão, alocadas fora da gleba, em regiões indicadas pela Prefeitura, podendo ser compensadas, mediante pagamento

em valores equivalentes, precedida de manifestação favorável do Conselho da Cidade e do Ministério Público Estadual.

Parágrafo Único. Em casos excepcionalíssimos, uma vez comprovado, em estudo de impacto de vizinhança, que as áreas públicas demandem uma porcentagem maior do que a prevista no artigo anterior, o Poder Público, mediante parecer favorável do Conselho da Cidade, poderá exigir do empreendedor percentual maior, de modo que melhor se ajuste a densidade da ocupação projetada a fim de garantir o bem estar ocupacional.

Art. 59. Para os loteamentos com controle de acesso a área institucional deverá ser do lado externo do empreendimento, em local definido pela Prefeitura.

§ 1º. A áreas de uso institucional poderão ser, ainda, alocadas em outro local, em regiões indicadas pela Prefeitura ou podem ser compensadas, mediante pagamento em valores equivalentes, precedida de manifestação favorável do Conselho da Cidade e do Ministério Público Estadual.

§ 2º. A manifestação de intenção, nos termos do parágrafo anterior, deverá ser instruída com as justificativas do Empreendedor e da Prefeitura, sendo acompanhada de laudo de avaliação-técnica imobiliária demonstrando que a área a ser recebida não é inferior à da gleba objeto de parcelamento.

§ 3º. A avaliação, de que trata o parágrafo anterior, deverá considerar o valor correspondente à comercialização dos lotes, projetado o valor da infraestrutura.

SEÇÃO III

DO SISTEMA VIÁRIO

DO ARRUAMENTO

Art. 60 Sistema viário é o espaço público destinado à circulação de pedestres e de veículos, com a finalidade de proporcionar acesso às glebas ou lotes urbanos.

Art. 61. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta lei complementar e as estabelecidas em legislação própria.

§ 1º. O sistema viário, em todas as suas modalidades, deverá ser sinalizado conforme o Código de Trânsito Brasileiro vigente,

§ 2º. A localização e a hierarquização das vias que devem compor o sistema viário do município serão estabelecidas de acordo com as funções que irão desempenhar, e definidas pelas seguintes categorias:

I. Estrutural – compõem a estrutura viária básica da cidade, estabelecendo as ligações entre as principais áreas urbanas e servindo de eixo prioritário para o transporte coletivo;

II. Coletoras – ligam as vias estruturais aos loteamentos, bem como os loteamentos entre si;

III. Locais – vias secundárias de loteamentos que permitem a circulação interna e caracterizam-se pelo tráfego lento;

IV. As dimensões mínimas das vias e suas especificações deverão obedecer o que está disciplinado nos anexos 1, 2 e 3 desta Lei.

Art. 62. As vias estruturais e coletoras poderão ter sua localização alterada pela Prefeitura Municipal, uma vez demonstrado o melhor interesse público, em especial no estabelecimento de ligação com as demais vias já existentes.

Art. 63. As vias de circulação sem saída deverão ser providas de praças de manobra “cul de sac”, que possam conter um círculo de diâmetro não inferior a 155% ao tamanho do leito carroçável da via.

§ 1º. Sem prejuízo das demais exigências legais aplicáveis, os projetos de loteamento de glebas localizados às margens de rodovias federais, estaduais ou vias estruturais municipais, somente poderão ser aprovados pela Prefeitura Municipal, após consulta aos órgãos competentes, que indicarão a construção de via lateral ou transversal e qual categoria a ser implantada, devendo estar paralelamente ao limite da faixa de domínio, situando-se na parte interna da gleba do loteamento projetado.

§ 2º. Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão conter guias, com rebaixamento nas esquinas para acessibilidade.

DOS PASSEIOS PÚBLICOS

Art. 64. Os passeios públicos deverão, obrigatoriamente, observar o sistema de calçada ecológica, com as seguintes finalidades:

- I. manter a capacidade de infiltração do solo;
- II. reduzir a velocidade das águas de chuva em direção aos córregos;
- III. evitar que raízes de árvores futuras danifiquem o piso das calçadas;
- IV. garantir o crescimento adequado das raízes das árvores existentes nas calçadas;
- V. proporcionar o embelezamento do espaço urbano;
- VI. aumentar a porcentagem de área verde por habitante,

Art. 65. Entende-se por calçada ecológica a área regular do passeio público, em frente de cada casa ou edifício, composta de: faixa paralela livre permeável em todo seu comprimento, medida a partir da guia, e de faixa paralela revestida.

§ 1º. Deverão ser plantadas na faixa paralela livre permeável, para permeabilidade do solo, gramíneas que permitam a absorção das águas, [sem objeto construtivo que obstrua a livre passagem](#).

§ 2º. A faixa paralela revestida deve ser pavimentada com piso regular e seguro, mantendo a superfície contínua e firme, vedado o emprego de material escorregadio.

§ 3º. Ficam excluídos, na implantação da calçada ecológica, os trechos servidos por portões para acesso a garagens e rampa de acessibilidade, onde se aplicará revestimento pavimentado, nos termos do parágrafo anterior.

Art. 66. Enquadram-se nas obrigações desta Lei, com a responsabilidade de construir a calçada ecológica, os loteadores de novos empreendimentos que solicitarem sua aprovação junto ao Município e os adquirentes pelos respectivos imóveis, em responsabilização solidária.

§ 1º. O comprimento das medidas fixadas nesta Lei, a partir de sua publicação, é condição obrigatória à obtenção do Habite-se das edificações e da liberação das garantias oferecidas pelo loteador em relação à infraestrutura dos loteamentos.

§ 2º. Sem prejuízo das disposições desta Lei, na faixa revestida deverão ser observadas as normas de acessibilidade previstas na legislação federal, inclusive ABNT — Associação Brasileira de Normas Técnicas.

DA NOMENCLATURA DOS LOGRADOUROS

Art. 67. Nos novos parcelamentos, situados em área de expansão urbana do Município, as nomenclaturas dos logradouros corresponderão aos nomes de espécies da fauna ou da flora brasileira.

Parágrafo Único. Fica Vedada a aplicação de denominações vulgares ou cacofônicas.

Art. 68. A regulamentação do emplacamento de prédios, terrenos, vias e logradouros públicos será nos termos que segue:

I. No início e no fim de cada logradouro, serão colocadas duas placas, e uma em cada esquina; nos cruzamentos, cada rua receberá duas placas, das quais uma na esquina da quadra que termina e sempre à direita e a outra em posição diagonalmente oposta na quadra seguinte;

II. As placas de nomenclatura serão metálicas, com letras brancas, sobre fundo azul escuro, para as vias e logradouros públicos;

§ 1º. Nos casos que o Município julgar necessário ou conveniente, poderá ser utilizada o posteamento existente de concessionários ou permissionários de serviço público, sejam autarquias, empresas ou companhias municipais, estaduais ou federais, para a colocação de placas oficiais indicativas dos logradouros públicos.

§ 2º. As dimensões e tipo de revestimento das vias públicas deverão observar o disposto no anexo 1, 2, 3 e 5 desta Lei.

Art. 69. O Poder Público poderá exigir percentual acima do previsto no anexo 1, 2 e 3 desta Lei somente se **restar** comprovado **cientificamente**, em estudo de impacto de vizinhança, que as dimensões previstas no sistema Viário demandem uma percentagem maior do que a prevista no anexo citado no artigo anterior, o que deverá ser precedido de manifestação favorável do Conselho da Cidade, podendo ser exigido do empreendedor percentual maior de modo que melhor se ajuste a densidade da ocupação projetada de modo a garantir o bem-estar.

DAS QUADRAS

Art. 70. As quadras dos loteamentos deverão ter seus comprimentos máximos nos termos do anexo 4.

DA ARBORIZAÇÃO

Art. 71. A arborização do loteamento deve observar o disposto na Lei Municipal 1.038/2008, de 12 de dezembro de 2008, denominada de Plano Diretor de Arborização e demais normas que disponham sobre a matéria.

CAPÍTULO III

DOS TIPOS DE LOTEAMENTO E SEUS PARÂMETROS

O parcelamento do solo urbano poderá ser promovido nas seguintes modalidades:

I. loteamento convencional (padrão);

II. loteamento de chácaras (sítios de recreios);

III. loteamento com **acesso restrito**;

IV. loteamento industrial;

V. loteamento com fins sociais;

VI. condomínio de lotes

SEÇÃO I

LOTEAMENTOS CONVENCIONAIS (ABERTOS)

Art. 72. Denomina-se loteamento convencional os desprovidos de separação da área utilizada, da malha viária urbana, por meio de muro ou outro sistema de tapagem admitido pelo Poder Executivo.

Parágrafo Único. Além dos índices previstos **s Capítulo**? e anexos desta Lei, os loteamentos deverão observar os parâmetros urbanísticos previstos no plano Diretor.

SEÇÃO II

LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO

Art. 73. Denomina-se loteamento de **acesso controlado** a divisão de gleba em lotes autônomos para a edificação, para fim residencial, caracterizado pela separação da área utilizada, da malha viária urbana, por meio de muro ou outro sistema de tapagem admitido pelo Poder Executivo, com acesso controlado.

§ 1º. Nos loteamentos referidos neste artigo, em áreas parceláveis localizadas na APA — Ilhas e Várzeas do Rio Paraná, a critério do empreendedor, poderá ser reservado lotes para fins de uso misto, desde que a natureza da atividade seja autorizada pelo órgão ambiental licenciador.

§ 2º. O empreendimento referido neste artigo se caracteriza pela adoção de acessos privativos e de muros delimitadores ou outro sistema de vedação admitido pela autoridade municipal, que o separem da malha viária urbana ou da área adjacente, sendo-lhe permitido controlar a entrada de pessoas, **a critério de sua administração, salvo de servidores municipais, estaduais ou federais, no exercício de suas funções públicas.**

Art. 74. Fica o Poder Executivo autorizado a firmar termo de concessão de direito real de uso das Áreas Públicas internas com a pessoa jurídica representativa do condomínio de proprietários-moradores do loteamento, na forma de Associação ou equivalente.

§ 1º. Sob pena de nulidade, no prazo de 90 (noventa dias), a concessão de direito real de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º. As áreas destinadas para a construção de equipamento urbano e/ou comunitário, situadas fora da área fechada do loteamento não poderão, a qualquer pretexto, ser objeto de concessão de direito real de uso.

Art. 75. A concessão do direito real de uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Poder Executivo Municipal nos casos:

- I.** de dissolução da entidade beneficiária;
- II.** de alteração, sem permissão do Poder concedente, da finalidade das Áreas Públicas;
- III.** quando o condomínio de proprietários-moradores se omitir dos serviços de conservação e manutenção;
- IV.** quando do descumprimento de quaisquer outras condições estatuídas no instrumento de concessão e nessa Lei.

§ 1º. Quando da rescisão da concessão, as Áreas Públicas bem como as benfeitorias nelas existentes, situadas no perímetro do loteamento **com acesso controlado** serão reincorporadas ao patrimônio público, independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

§ 2º. A perda da concessão do direito real de uso implicará na perda do caráter de loteamento **com acesso controlado** e determina a demolição dos muros que envolvem a periferia do loteamento e a eliminação de todo e qualquer sistema de controle de acesso de não moradores, sem ônus ao poder público,

Art. 76. Será de inteira responsabilidade da entidade representativa de proprietários de lotes ou dos proprietários do empreendimento a obrigação de desempenhar:

I. os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;

II. a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III. a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado em local apropriado para armazenamento do lixo domiciliar, com piso em cerâmica, paredes e teto azulejados, ponto de água e esgoto e porta ventilada com tela, voltada para a via pública;

IV. limpeza das vias públicas;

V. prevenção de sinistros;

VI. manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VII. outros serviços que se fizerem necessários;

VIII. garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população.

Art. 77. Nos loteamentos **com acesso controlado** a entidade representativa de proprietários de lotes ou dos proprietários do empreendimento deverá submeter à apreciação dos órgãos competentes do município os Estatutos, o Regimento Interno ou qualquer outro conjunto de normas que contenha o modo de administração.

Art. 78. Para efeitos tributários, nos loteamentos com acesso controlado, cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado competindo ao respectivo titular recolher os impostos, taxas, contribuições de melhoria e outras relativas ao seu imóvel, e quando for o caso, relativo à fração ideal correspondente.

SEÇÃO III

LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 79. Os loteamentos de interesse social são os parcelamentos destinados ao atendimento da habitação de interesse social promovidos pelo poder público ou pela iniciativa privada a ser instalados na ZEISE2 prevista no plano Diretor do Município.

Parágrafo Único. Serão aplicadas as normas pertinentes aos loteamentos abertos que não conflitem com as especificadas nesta Lei.

Art. 80 Ficam definida a área mínima da gleba: 24.200 m².

Art. 81. As infraestruturas exigidas serão as previstas no **artigo**? (INFRAESTRUTURA) desta lei e parágrafo único do art. 5º da Lei Federal 6766/79.

SEÇÃO VI

SÍTIOS DE RECREIO, CHÁCARAS E SIMILARES

Art. 82. Fica permitido o parcelamento de solo para a implantação de loteamento específico para a formação de sítios de recreio, chácaras e similares.

Parágrafo Primeiro. O parcelamento do solo para formação de sítios de recreio, chácaras e similares não se enquadra no conceito de imóvel rural, ficando sua aprovação subordinada às normas de loteamento para fins urbanos.

Parágrafo Segundo. Não será permitida a verticalização em loteamentos de sítios de recreio.

Art. 83 A área institucional será adquirida fora da gleba e/ou repassada em valor proporcional à Prefeitura, conforme avaliação técnica de interesse da administração pública ou pago em valor após aprovação do Conselho da Cidade.

Art. 84. Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para sítios de recreio:

I. Recuo de frente mínimo: 5,00 m, sendo vedada a edificação na testada do lote;

II. Recuo lateral mínimo: 2,00 m;

III. Recuo de fundo mínimo: 5,00 m;

IV. Taxa de ocupação máxima: 50%;

V. Gabarito Máximo: 2 pavimentos;

VI. Taxa de permeabilidade mínima: 30%;

VII. Tamanho mínimo do lote: 1.000 m²;

VIII. Tamanho mínimo da gleba: 20.000 m²;

IX. Uso: plurifamiliar;

X. Testada mínima: 20,00 m.

XI. Coeficiente de aproveitamento (CA) = 1,0

Art. 85. Nos loteamentos destinados a sítios de recreio, chácaras ou usos similares, situados em áreas não atendidas por rede pública de abastecimento de água e coleta de esgoto, poderá ser admitida a implantação de sistemas individuais de abastecimento de água e de tratamento de esgoto sanitário, tais como poço tubular profundo e fossa séptica ou sistema equivalente, desde que atendidas as normas técnicas e ambientais vigentes.

Parágrafo primeiro. A adoção dessas soluções ficará condicionada à consulta e manifestação prévia da concessionária responsável pelos serviços públicos de saneamento e do órgão ambiental competente quanto à viabilidade da solução, sem prejuízo da obtenção das licenças, autorizações ou outorgas legalmente exigidas.

Parágrafo segundo. Quando houver disponibilidade futura de rede pública de abastecimento de água ou coleta de esgoto, poderá ser exigida a interligação obrigatória dos lotes ao sistema público.

SEÇÃO IV

LOTEAMENTO INDUSTRIAL

Art. 86. Loteamentos industriais são parcelamentos para fins de instalação de indústrias, comércios e serviços especiais, com atividades que pelo ruído ou tráfegos gerados, efeitos e características de seu funcionamento ou tipo de produtos ou serviços ofertados são incompatíveis com o uso residencial de outras zonas.

Parágrafo Único. Somente poderão ser instalados na Zona de Industria, comércio e serviços, definida no Plano Diretor.

Art. 87. Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos de ocupação:

IV. Taxa de ocupação máxima: 70%;

V. Gabarito máximo: 2 pavimentos;

VI. Taxa de permeabilidade mínima: 10%;

XI. Coeficiente de aproveitamento (CA) = 1,0

VII. Tamanho mínimo do lote: 1.000 m²;

VIII. Tamanho da gleba 40.000 m².

SEÇÃO V

CONDOMÍNIO DE LOTES

Das Regras Específicas

Art. 88. Denomina-se condomínio de lotes a divisão de lote em unidades autônomas constituídas por lotes destinados à edificação, vinculadas a frações ideais das áreas comuns, instituídas sob a forma de condomínio edilício, nos termos da legislação federal aplicável.

Art. 89. Condomínio de Lotes, instituído pelo artigo 1.358-A do Código Civil de 2002, e pelo artigo 58 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, é constituído pela divisão de lote urbano, fruto de parcelamento prévio, em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais, unifamiliares, cuja dimensão deve atender aos índices urbanísticos estabelecidos para a zona de uso em que se localiza, com áreas de uso comum e privativo dos condôminos.

Dos Requisitos

Art.90. Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes são:

I - que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591, de 1964, com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, unifamiliar e a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba, e compreendendo, também, áreas e edificações de uso comum;

II - que a área de implantação seja lote oriundo de gleba anteriormente submetida a parcelamento regularmente analisado, aprovado, registrado e implantado conforme previsto na Lei Federal nº 6.766, de 1979 e/ou legislação municipal que discorra sobre o parcelamento do solo, uso e ocupação do solo urbano, ou esteja em glebas conforme definido no "Título III - Do

Uso do Solo" desta lei complementar, desde que atendam as diretrizes viárias, doando-as e executando-as e as diretrizes ambientais com as doações e os respectivos procedimentos estabelecidos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

III - que o(s) lote(s) destinado(s) à implantação do empreendimento sejam servidos de infraestrutura básica de acordo com o disposto nesta lei complementar;

IV - que os lotes ou "unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes" resultantes atendam as dimensões mínimas de área e testada estabelecidas nesta lei complementar;

V - que, se murado, este deverá ter altura máxima de 3,0m (três metros) e garantir a permeabilidade visual em, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) nas áreas comuns com faces lindeiras aos espaços e áreas públicas externas.

Da Aprovação e Implantação

Art. 91. A implantação de condomínio de lotes dependerá da aprovação do projeto urbanístico pelo Município e de seu posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, observada a legislação federal aplicável.

Art. 92. O sistema viário de condomínio de lotes deverá respeitar as dimensões e as condições de projeto estabelecidas para as vias de controle de acesso desta lei complementar.

§1º No condomínio de lotes, as vias de circulação interna, áreas verdes, áreas de lazer e demais espaços de uso comum constituem propriedade privada comum dos condôminos, não sendo incorporados ao patrimônio público municipal.

§2º Cada unidade autônoma corresponderá a um lote individualizado destinado à edificação, ao qual será vinculada uma fração ideal das áreas comuns do condomínio.

§3º O acesso ao empreendimento poderá ser controlado, sendo permitida a implantação de muros, guaritas ou outros dispositivos de fechamento.

Das Responsabilidades

Art. 93. A implantação, operação e manutenção das áreas comuns e da infraestrutura interna do condomínio serão de responsabilidade exclusiva do condomínio ou da entidade representativa dos condôminos.

Parágrafo único. Não caberá ao Município a execução ou manutenção das vias internas, áreas comuns ou infraestruturas implantadas no interior do condomínio.

Dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 94. Os condomínios de lotes deverão observar os seguintes parâmetros urbanísticos mínimos:

I – área mínima da unidade autônoma (lote): 300 m²;

II – taxa de ocupação máxima: 70%;

III – taxa de permeabilidade mínima: 20%;

IV – coeficiente de aproveitamento (CA): 0,7;

V – área mínima do lote: 5.000 m².

§1º Os recuos das edificações, o gabarito e demais parâmetros construtivos poderão ser definidos pela convenção de condomínio ou regulamento interno, desde que não sejam mais permissivos do que os parâmetros mínimos estabelecidos na legislação urbanística municipal, devendo ser observadas as normas de segurança, ventilação, iluminação e salubridade.

§2º O projeto urbanístico deverá definir o sistema viário interno, as áreas de circulação, as áreas de uso comum e os espaços destinados a lazer ou convivência.

Da Infraestrutura

Art. 95. Os condomínios de lotes deverão prever a implantação de infraestrutura adequada, incluindo, no mínimo:

- I – sistema viário interno;
- II – drenagem de águas pluviais;
- III – rede de abastecimento de água ou solução equivalente devidamente autorizada;
- IV – rede de energia elétrica e iluminação das áreas comuns;
- V – sistema de esgotamento sanitário ou solução individual devidamente licenciada.

Do Porte do Empreendimento

Art. 96. Os condomínios de lotes não poderão ultrapassar 300 (trezentas) unidades autônomas ou 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados) de área de gleba, salvo mediante aprovação específica do Poder Executivo Municipal, precedida de análise técnica e urbanística.

§1º Nos casos previstos no caput, o Município poderá exigir estudos de impacto urbanístico ou a adoção de medidas mitigadoras e compensatórias.

§2º Poderão ser exigidas melhorias no sistema viário, infraestrutura urbana ou outras condicionantes urbanísticas compatíveis com o porte do empreendimento.

Das Vedações e Alterações

Art. 97. Fica vedada a aprovação de loteamento sob a forma de condomínio de lotes ou de condomínio de lotes sob a forma de loteamento com o objetivo de afastar exigências urbanísticas ou de destinação de áreas públicas previstas nesta Lei.

Art. 98. A configuração urbanística do condomínio de lotes aprovada pelo Município, incluindo a disposição das unidades autônomas, áreas comuns, sistema viário interno e demais elementos do projeto urbanístico, não poderá ser alterada sem prévia aprovação do Poder Executivo Municipal.

§1º Qualquer modificação que implique alteração da configuração do parcelamento aprovado deverá ser previamente submetida à análise e aprovação do Município.

§2º Ficam vedadas alterações que resultem em fracionamento adicional das unidades autônomas ou redução das áreas comuns previstas no projeto aprovado.

CAPÍTULO IV

DO PROCESSO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

SEÇÃO I

DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES

Art. 99. O proprietário interessado em lotear uma gleba no Município deverá protocolar requerimento, dirigido ao Diretor (a) Municipal de Obras, pedindo “Diretrizes para Projeto de Loteamento”, instruindo o pedido com planta da gleba, planta de localização e/ou foto de satélite, com delimitação da gleba, e a “Matrícula” do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 100. O pedido deverá ser subscrito pelo proprietário e por um profissional, engenheiro ou arquiteto, legalmente habilitado para elaborar projetos e/ou executar obras de implantação de um loteamento.

Parágrafo Único. No pedido, o interessado deverá descrever, resumidamente, as características principais do empreendimento que pretende implantar na gleba.

Art. 101. A Divisão de Engenharia e Obras e a Divisão de Meio Ambiente farão uma análise preliminar das características da gleba, estudando suas restrições e possibilidades legais.

Parágrafo Único. Após a análise, em conjunto, expedirão, conjuntamente, uma “CERTIDÃO DE DIRETRIZ para a Elaboração de Projeto de Loteamento”.

Art. 102. Este documento, a ser expedido anteriormente à elaboração do projeto, não é a “Certidão de Conformidade” exigida pelo Graprohhab, a qual será expedida depois da análise do projeto que vier a ser elaborado e apresentado pelo interessado à Divisão de Engenharia e Obras.

SEÇÃO II

DO PROJETO

Art. 103. O projeto do loteamento da gleba deverá ser desenvolvido de acordo com as normas técnicas e legislação vigentes, Plano Diretor, esta Lei e, em especial, as leis federais 6.766 e 4.771, atualizadas, e atender às exigências do Graprohhab — Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, da Cetesb — Companhia Ambiental do Estado de São Paulo e de demais entidades eventualmente envolvidas na tramitação do processo, devendo ainda atender criteriosamente a “Diretriz para a Elaboração de Projeto de Loteamento”, anteriormente expedida pela Divisão de Engenharia e Meio Ambiente.

Art. 104. O projeto deverá conter, pelo menos, os seguintes itens:

I. Localização do empreendimento, delimitado em planta conforme escala apropriada e em foto de satélite;

II. Levantamento topográfico planialtimétrico, georreferenciado, com cotas relativas aos marcos de referência de nível oficiais da cidade, em planta na escala conforme escala apropriada definida pelo Poder Público ou 1 para 2.000, com curvas de nível de metro em metro;

III. Projeto Urbanístico (Parcelamento do Solo), em planta elaborada sobre o levantamento topográfico planialtimétrico, contendo as curvas de nível e toda a geometria dos lotes particulares, do sistema viário e das demais áreas públicas;

IV. Perfis dos eixos das ruas, em escalas compatíveis com a planta, mostrando a aderência ao projeto ao terreno, mediante mínimas alturas de corte e aterro;

V. Terraplanagem, quando houver cortes ou aterros superiores a 1,00 m de altura, ou sempre que a Divisão de Engenharia entender necessário, mostrando os taludes de corte e de aterro, compatíveis com os lotes, o sistema viário e as glebas vizinhas;

VI. Drenagem de águas pluviais, com indicação de: área total da(s) bacia(s) hidrográfica(s) abrangida(s) pela gleba; eventuais contribuições de áreas a montante e eventuais contribuições para áreas a jusante; definição de tempos de recorrência e de vazões de projeto; traçado, dimensões, cotas e declividades de galerias (micro drenagem) e de eventuais canais abertos (macro drenagem); detalhes dos órgãos acessórios do sistema;

VII. Rede de distribuição de água potável e rede de coleta de esgotos sanitários, bem como outras unidades desses sistemas, tais como adutoras, elevatórias, reservatórios, emissários e inclusive estações de tratamento, tudo de acordo com as exigências do DAEE e Concessionárias, contidas na “Diretriz para a Elaboração de Projeto de Loteamento”, anteriormente expedida pela Divisão de Obra e com as demais exigências, em especial da CETESB;

VIII. Planta Urbanística Ambiental, conforme especificado pelo Graprohab.

Art. 105. Além dos documentos requeridos no artigo anterior deverá juntar outros documentos, a seguir listados:

I. prova de que o interessado é proprietário do imóvel, por meio de Matrícula atualizada da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Rosana;

II. Memorial Descritivo do Empreendimento, como solicitado pelo Graprohab;

III. Todos os memoriais descritivos e de cálculos ou documentos técnicos do projeto do loteamento deverão estar acompanhados das respectivas ART's, específicos de cada projeto;

IV. para fins de resposta aos itens “b” e “d” previstos no modelo de certidão de conformidade a ser expedida pela Prefeitura conforme exigência do Graprohab, o loteador deverá apresentar os seguintes estudos: sondagem e laudo de sustentabilidade do solo.

SEÇÃO III

DA PRÉ-APROVAÇÃO

Art. 106. As Divisões Municipais de Engenharia e Obras e a do Meio Ambiente analisará, em conjunto, analisarão o conteúdo do projeto, face à legislação vigente.

Art. 107. Quando aprovado o projeto, as Divisões citadas no artigo anterior emitirão, em conjunto, a “Certidão de Conformidade” exigida pelo Graprohab.

SEÇÃO IV

DA APROVAÇÃO DEFINITIVA

Art. 108. Todos os projetos de parcelamento deverão ser precedidos de Certificado de Aprovação do Graprohab, ainda que não enquadrados nas hipóteses de análise e deliberação compulsória pelas normas estaduais.

§ 1º. Caso haja modificação na norma estadual, de modo, a não mais existir a possibilidade dos projetos não enquadrados nas hipóteses compulsórias serem submetidos a apreciação e aprovação por parte do Graprohab, o chefe do Poder Executivo nomeará grupo técnico que deverá observar na íntegra o disposto no manual disponibilizado pelo GRAPROHAB no site oficial e demais normas pertinentes para fins de análise e emissão de certidão de Aprovação.

§ 2º. O grupo técnico, para fins do parágrafo anterior, será composto por, no mínimo, um engenheiro, um topógrafo e um técnico-ambiental do quadro de servidores, de preferência que não participe(m) da aprovação final do projeto.

Art. 109. O interessado poderá formular o pedido de Aprovação do Projeto na Divisão de Engenharia apresentando na ocasião, além de todos os documentos anteriormente citados e o Certificado de Aprovação, mais os seguintes:

I. projeto de sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, examinado e aprovado pela concessionária;

II. projeto de pavimentação; e

III. memorial descritivo dos lotes.

DA DESCARACTERIZAÇÃO RURAL DA GLEBA

Art. 110. Quando a gleba ainda estiver cadastrada no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária — INCRA, a Prefeitura só aprovará o parcelamento da mesma após anuência de mudança de uso concedido por este órgão, que deverá ser providenciada pelo loteador.

Parágrafo Único. No memorial descritivo de cada lote deverão constar eventuais restrições de uso e ocupação, previstos no Memorial Descritivo do Empreendimento.

Art. 111. Com base numa estimativa de custo das obras, e numa avaliação genérica do valor dos lotes a serem elaborados pela Divisão de Engenharia da Prefeitura, esta deverá preparar um “Termo de Compromisso de Execução de Obras de Infraestrutura de Loteamento”, a ser firmado pelo proprietário do empreendimento com anuência do Prefeito Municipal.

Parágrafo Único. O termo descreverá as obras a serem executadas, os custos estimados, os prazos de execução e as garantias.

Art. 112. As garantias reais prestadas pelo empreendedor serão feitas por meio de hipoteca de lotes ou qualquer outra forma admitida pela legislação e aceita pela Prefeitura.

A prestação de garantia para execução das obras de infraestrutura observará as modalidades, os requisitos e os procedimentos estabelecidos na seção específica desta Lei.

SEÇÃO V

DOS ALVARÁS E EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 113. A Prefeitura poderá emitir, sucessivamente, a pedido do interessado, os três “Alvarás” descritos a seguir, antes do que, o empreendedor não poderá dar início à execução das obras correspondentes a cada “Alvará”.

I. Alvará para Execução das Obras Básicas, para os serviços de locação de ruas e lotes, obras de terraplanagem, guias e sarjetas e drenagem (galerias e canais).

§ 1º. Este alvará só será emitido após comprovação do registro do empreendimento no Cartório do Registro de Imóveis.

§ 2º. Para a aceitação destas obras o interessado deverá apresentar um desenho cadastral da totalidade da obra executada, planialtimétrico, georreferenciado, com curvas de nível e com todos os pontos notáveis das unidades construídas cotados na referência de nível oficial da cidade.

II. Alvará para Execução das Obras de infraestrutura, para implantação dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento Sanitário, distribuição e energia elétrica e iluminação pública.

§ 1º. Este alvará só será emitido após a conclusão e aceitação das obras relativas ao anterior e a apresentação do projeto do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, examinado e aprovado pela concessionária local e pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

§ 2º. Para a aceitação destas obras, o interessado deverá apresentar desenho cadastral das obras executadas, sendo que as tubulações enterradas deverão ser cotadas em relação a elementos existentes na superfície do terreno.

III. Alvará para Execução das Obras Complementares, para execução de obras de pavimentação, e para a implantação de elementos paisagísticos e ambientais.

Parágrafo Único. Este alvará só será emitido após a conclusão e aceitação, pelos respectivas Concessionárias, das obras relativas aos sistemas de água e de esgotos e das obras relativas à rede elétrica e iluminação pública.

Art. 114. Após a conclusão e o aceite de todas as obras especificadas nesta Norma e no Termo de Compromisso, a Divisão de Engenharia expedirá um “Termo de Conclusão de Obra de Loteamento”, ficando liberados para venda os lotes anteriormente dados em garantia.

Parágrafo Único. Nessa ocasião será liberada a expedição de alvarás para a construção nos lotes e terá início, também, a tributação imobiliária individualizada por lote.

SEÇÃO X - DA GARANTIA DE EXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

Art. 115. A aprovação de projetos de parcelamento do solo, na forma de loteamentos ou condomínios de lotes, fica condicionada à prestação de garantia destinada a assegurar a execução das obras de infraestrutura previstas no projeto aprovado.

§1º A garantia deverá corresponder a valor igual ou superior ao custo total das obras constantes do cronograma físico-financeiro aprovado pelo Município.

§2º No caso de seguro garantia, o valor da apólice deverá ser, no mínimo, 10% (dez por cento) superior ao valor total das obras.

§3º A garantia deverá permanecer válida até o recebimento definitivo das obras, inclusive em caso de prorrogação do cronograma ou de atraso no recebimento. A liberação parcial dependerá da comprovação das etapas recebidas e da manutenção de garantia suficiente para cobrir integralmente o custo atualizado das obrigações remanescentes.

§4º Em caso de inadimplemento das obrigações pelo loteador, o Município poderá executar a garantia para assegurar a conclusão das obras.

§5º A garantia deverá ser emitida por instituição legalmente autorizada a operar no país, quando aplicável.

Subseção I

Das Modalidades de Garantia

Art. 116. Para fins de cumprimento do disposto nesta Seção, serão admitidas as seguintes modalidades de garantia:

I – garantias pessoais:

- a) caução em dinheiro;
- b) fiança bancária;
- c) seguro garantia;

II – garantias reais:

- a) hipoteca;
- b) alienação fiduciária de bens imóveis.

Parágrafo único. A garantia deverá estar vinculada às etapas, prazos e valores previstos no cronograma físico-financeiro das obras.

Subseção II

Das Garantias Pessoais

Art.117. Nos casos de fiança bancária e seguro garantia, o prazo de vigência deverá exceder em, no mínimo, 3 (três) meses o prazo previsto para conclusão das obras.

§1º O seguro garantia poderá prever cláusula de renovação automática, hipótese em que dispensa o acréscimo previsto no caput.

§2º Em caso de alteração do cronograma físico-financeiro, a garantia deverá ser ajustada aos novos prazos e valores.

Art. 118. Os procedimentos operacionais das garantias pessoais poderão ser regulamentados por decreto.

Subseção III

Das Garantias Reais

Art. 119. A garantia por hipoteca deverá recair sobre imóvel de propriedade do loteador ou de seus sócios, não sendo admitida sobre a área objeto do parcelamento.

§1º O imóvel deverá ser previamente avaliado pelo Município.

§2º Somente serão aceitos imóveis localizados no Município, livres e desembaraçados de ônus.

§3º Para fins de garantia, será considerado 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação do imóvel aprovado pelo Município.

Art.120. A garantia por alienação fiduciária poderá recair sobre:

- I – lotes do próprio loteamento;**
- II – outros imóveis de propriedade do loteador ou de seus sócios, situados no Município.**

§1º Sobre o valor dos bens será aplicado fator redutor de liquidez, conforme segue:

- I – imóveis residenciais: mínimo de 50%;**
- II – imóveis industriais: mínimo de 20%;**
- III – lotes ou glebas: mínimo de 20%;**
- IV – lotes do próprio loteamento: mínimo de 40%.**

§2º No caso de loteamentos com área total de lotes igual ou inferior a 35.000 m², o redutor previsto no inciso IV poderá ser reduzido para até 20%.

Art. 121. A alienação fiduciária deverá ser formalizada por instrumento contratual com anuência do Município, contendo:

- I – descrição das obras;**
- II – etapas e prazos de execução;**
- III – cronograma físico-financeiro;**
- IV – valor total das obras;**
- V – identificação dos bens dados em garantia;**
- VI – penalidades em caso de inadimplemento.**

Subseção IV

Da Liberação e Substituição da Garantia

Art. 122. A garantia poderá ser liberada:

- I – parcialmente, por etapas concluídas;**
- II – integralmente, após o recebimento definitivo das obras.**

Art. 123. A liberação das obras de saneamento e energia dependerá do aceite pelos respectivos órgãos concessionários.

Art. 124. A substituição da garantia somente será admitida mediante aprovação do Município, devendo ser mantida a equivalência de valor e cobertura.

Subseção V

Das Disposições Gerais

Art. 125. Constituído o instrumento de garantia e aprovados os projetos pelos órgãos competentes, o processo será submetido à aprovação do Chefe do Poder Executivo.

Art. 126. Os bens incorporados ao patrimônio público em decorrência da execução de garantias poderão ser alienados, sendo os recursos destinados exclusivamente à conclusão das obras.

DA ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO

Art. 127. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pelo Município, devendo a alteração ser apresentada no Cartório de Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação, atendendo, no que couber, as disposições da Seção IV da Lei Complementar nº xxx de xx/xx/xxxx.

SEÇÃO XI - DA EXECUÇÃO E RECEBIMENTO DAS OBRAS

Art. 128. O prazo para execução das obras de infraestrutura será de até 4 (quatro) anos, contados da licença para início das obras.

Art. 129. O recebimento das obras poderá ser:

I - definitivo: quando os órgãos competentes atestarem que todas as obras constantes do cronograma físico-financeiro foram executadas de acordo com o projeto aprovado; ou

II - parcial: quando os órgãos competentes atestarem que uma das etapas ou obras previstas no cronograma físico-financeiro foi executada e concluída de acordo com o projeto aprovado.

§ 1º As obras do loteamento constantes do cronograma somente serão recebidas pela municipalidade após o registro do loteamento.

§ 2º O recebimento definitivo do loteamento industrial fica vinculado a obtenção da Licença de Operação, junto ao órgão ambiental estadual competente.

Art. 130. O loteador é responsável pela integridade das obras executadas do loteamento até o recebimento definitivo, pelo órgão competente.

Art. 131. A construção nos lotes poderá ser liberada mediante Decreto, após o recebimento definitivo das obras de infraestrutura básica.

§ 1º Nos casos em que o loteamento for implantado por etapas, as mesmas poderão ser liberadas somente para construção de residencial multifamiliar ou uso misto com este uso, após recebimento do respectivo termo parcial de conclusão da etapa, que contemple a toda a infraestrutura nos lotes a serem liberados.

§ 2º O “Habite-se” dos usos de que trata o § 1º deste artigo está condicionado ao recebimento definitivo de todas as etapas do loteamento.

Seção VIII

Das Disposições Finais

Art. 132. Constituído e formalizado o instrumento de garantia, e estando todos os projetos aprovados pelo Município e pelos órgãos estaduais e federais competentes, o processo de loteamento, será submetido a aprovação do Prefeito Municipal.

Art. 133. fica autorizado que os lotes incorporados ao patrimônio público municipal por força da execução das garantias reais poderão ser alienados por meio de leilão, após previa avaliação.

Parágrafo único. Os valores arrecadados com a alienação dos lotes serão obrigatoriamente revertidos para a satisfação dos custos com as obras de infraestrutura e urbanização não realizadas ou não concluídas pelo loteador.

Art. 134. As obras aceitas e recebidas definitivamente pelo Município ficarão sob a responsabilidade civil do loteador por um período de cinco anos, contados a partir da emissão do Termo Definitivo de Recebimento das Obras.

Art. 135. Não será permitida a aprovação de novo loteamento por pessoas físicas ou jurídicas que possuam loteamento aprovado cujas obras estejam com cronograma em atraso ou apresentem outro tipo de irregularidade na execução, ou quando os proprietários ou envolvidos tenham promovido parcelamento clandestino no Município.

Art. 136. Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que venha a ocorrer, em relação aquelas constantes no projeto de loteamento aprovado.

Art. 137. Todos os prazos fixados neste Capítulo serão contados em dias corridos, excluindo-se o dia do começo e incluindo o dia do vencimento.

Art. 138. Qualquer publicidade relativa ao loteamento deverá obrigatoriamente constar as seguintes informações:

I - número do processo de aprovação do projeto de loteamento;

II - data do registro e número da matrícula do loteamento no Cartório de Registro de imóveis; e

III - prazo de início e termino das obras de responsabilidade do loteador.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 139. Todas as despesas e emolumentos cartorários oriundos da averbação e registro das garantias e demais atos pertinentes ao loteamento serão inteira responsabilidade do loteador.

Art. 140. O Poder Público, observando as orientações do Ministério da Cidade quanto à criação e composição do Conselho Municipal da Cidade, no Prazo de 60 dias, a contar da data da publicação desta Lei, deverá apresentar, em audiência pública, anteprojeto de Lei criando e disciplinando o conselho da cidade; convocando, em especial, as associações civis e a população para fins de debates e definição final do projeto de lei.

Art. 141. A regularização dos loteamentos já existentes serão objeto de Lei específica.

Art. 142. Para fins de regularização fundiária de interesse social, os lotes resultantes poderão ter área **inferior a** 125 m², devendo a infraestrutura básica ser complementada pelo poder público.

Art. 143. A regularização fundiária de interesse específico poderá ser realizada em lotes com as dimensões já consolidadas, desde que não representem risco à segurança e à saúde.

Parágrafo único. Visando a efetividade dos preceitos aspirados e positivados no Plano Diretor, deverá o Poder Público, logo após a superação das restrições eleitorais que vigem na oportunidade da elaboração da presente lei, expedir edital convocando a sociedade, em especial as comunidades interessadas, para reuniões (leituras comunitárias) objetivando identificar quais as medidas e custos a serem adotados para a regularização, de modo a garantir condições para tanto ao Poder Público como as comunidades interessadas possam confrontar a positivação do plano diretor com o orçamento projetado para fins de inclusão nas Leis orçamentárias em especial, sendo o caso, o Plano Plurianual a ser elaborado em 2017.

Art. 122. São partes integrantes desta Lei:

I - Anexo I – Dimensões mínimas para as categorias de vias em cada tipo de parcelamento;

II - Anexo II – Dimensões mínimas para as categorias de vias em cada tipo de parcelamento;

III - Anexo III – Dimensões mínimas para as categorias de vias em cada tipo de parcelamento;

IV - Anexo IV – Dimensionamento máximo permitido para quadras conforme o tipo de parcelamento;

V - Anexo V – Revestimento permitido nas vias;

VI - Anexo VI – **Zonas;**

VII - Anexo VII – **Classificação de uso;**

VIII - Anexo VIII – **Zonas;**

IX - Anexo IX – **Tipos de uso.**

Art. 123. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 046/2016 e seus anexos.

.

Publique-se, registre-se e cumpra-se.

Rosana - SP, **aos 00 (vinte e quatro) dias do mês de maio** de 2026.

CLAUDEMIR PERES FRANCISCO DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal

CLAUDINEI ALVES MARTINS
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO

ANEXO 01

DIMENSÕES MÍNIMAS PARA AS CATEGORIAS DE VIAS EM CADA TIPO DE PARCELAMENTO							
Categoria de Vias	Tipo de parcelamento	Pista de Rolamento	Canteiro Central	Passeio 1 Lateral a cada sentido da Via		Diâmetro Mínimo Bolsão "cul de sac"	<u>Dimensão Total Mínima permitida</u>
				Faixa revestida	Faixa Permeável		
A	B	C	D	E	F	G	H
Vias Estruturais ou Principais	Convencional	14	3,0	2,2	0,8	155% sobre a largura do leito carroçável	C+D+E+E+F+F
							23,0
	Acesso controlado	12	Dispensado	2,2	0,8	155% sobre a largura do leito carroçável	= C+E+E+F+F
							18,0
	Industrial	14	Dispensado	2,2	0,8	155% sobre a largura do leito carroçável	= C+E+E+F+F
							20,00
	Interesse Social	14	3,0	2,2	0,8	155% sobre a largura do leito carroçável	=
							C+D+E+E+F+F
							23,00

ANEXO 02

DIMENSÕES MÍNIMAS PARA AS CATEGORIAS DE VIAS EM CADA TIPO DE PARCELAMENTO							
Categoria de Vias	Tipo de parcelamento	Pista de Rolamento	Canteiro Central	Passeio 1 Lateral a cada sentido da Via		Diâmetro Mínimo Bolsão "cul de sac"	<u>Dimensão Total Mínima permitida</u>
				Faixa revestida	Faixa Permeável		
A	B	C	D	E	F	G	H
Vias Coletoras ou Secundárias	Convencional	12	Dispensado	1,7	0,8	155% sobre a largura do leito carroçável	C+D+E+E+F+F
							17
	Acesso controlado	8	Dispensado	1,7	0,8	155% sobre a largura do leito carroçável	= C+E+E+F+F
							13
	Industrial	12	Dispensado	1,7	0,8	155% sobre a largura do leito carroçável	= C+E+E+F+F
							17
	Sítio de Recreio	8	Dispensado	1,2	0,8	155% sobre a largura do leito carroçável	= C+E+E+F+F
							12
	Interesse Social	12	Dispensado	1,7	0,8	155% sobre a largura do leito carroçável	= C+E+E+F+F
							17

ANEXO 03

DIMENSÕES MÍNIMAS PARA AS CATEGORIAS DE VIAS EM CADA TIPO DE PARCELAMENTO							
Categoria de Vias	Tipo de parcelamento	Pista de Rolamento	Canteiro Central	Passeio 1 Lateral a cada sentido da Via		Diâmetro Mínimo Bolsão "cul de sac"	Dimensão Total Mínima permitida
				Faixa revestida	Faixa Permeável		
A	B	C	D	E	F	G	H
Vias Locais	Convencional	9	Dispensado	1,7	0,8	155% sobre a largura do leito carroçável	C+D+E+E+F+F
							14
	Acesso controlado	7	Dispensado	1,7	0,8	155% sobre a largura do leito carroçável	= C+E+E+F+F
							12
	Industrial	12	Dispensado	1,7	0,8	155% sobre a largura do leito carroçável	= C+E+E+F+F
							17
	Sítio de Recreio	8	Dispensado	1,2	0,8	155% sobre a largura do leito carroçável	= C+E+E+F+F
							12
	Interesse Social	9	Dispensado	1,7	0,8	155% sobre a largura do leito carroçável	= C+E+E+F+F
							14

ANEXO 04

DIMENSIONAMENTO MÁXIMO PERMITIDO PARA QUADRAS CONFORME O TIPO DE PARCELAMENTO			
Categoria das Quadras/Quarteirões	Tipo de parcelamento	Comprimento Máximo Permitido (metro)	Largura Máxima Permitida (metro)
A	B	C	D
Quadras em Loteamento Residencial	Convencional	250	250
	Acesso controlado	250	250
Quadras em Loteamento Industrial	Convencional	500	500
	Acesso controlado	500	500
Quadras em Loteamento de Interesse Social	Convencional	250	250
	Acesso controlado	250	250
Quadras em Sítios de Recreio	Convencional	250	250
	Acesso controlado	250	250

ANEXO 05

Revestimento Permitido nas Vias			
Categoria das Vias	Tipo do Parcelamento	Dentro da Área de Proteção Ambiental (APA)	Fora da Área de Proteção Ambiental
A	B	C	D
Todas as disciplinadas nesta Lei	Convencional	Concreto Intertravado, paralelepípedos ou paver ecológico	Revestimento asfáltico ou piso em concreto intertravado, paver ecológico
	Acesso controlado	Concreto Intertravado, paralelepípedos ou paver ecológico	Revestimento asfáltico ou piso em concreto intertravado ou paralelepípedo
	Industrial	Inexiste previsão desta modalidade de parcelamento no Plano Diretor	Revestimento asfáltico ou piso em concreto intertravado ou paralelepípedo e paver ecológico
	Sítios de Recreio	Concreto Intertravado, paralelepípedos, paver ecológico, pedras irregulares, cascalho, pedras poliédricas	Revestimento asfáltico ou piso em concreto intertravado ou paralelepípedos

ANEXO 06

Zona	CA	TO (%)	TP (%)	Lote mín.	Testada mín.	Gabarito	Recuo frontal	Recuo lateral	Recuo fundo
ZAP1	3,0*****	70	20	150 m²	7 m	4 pav. (ampliável)***	4 m (2/3 testada edificável)	1,5 m (ou 0*)	2,0 m (ou 0*)
ZAP2	3,0*****	70	15	150 m²	5 m	4 pav. (ampliável)***	4 m (2/3 ou 1/2 testada**)	1,5 m (ou 0*)	2,0 m (ou 0*)
ZPC1	2,0*****	60	30	250 m²	10 m	até 4 pav. (condicionado)	4 m (2/3 testada)	1,5 m (ou 0 em 1 lateral*)	2,0 m
ZPC2	6,0	70	20	250 m²	10 m	3 pav. (ampliável)***	4 m (2/3 testada)	1,5 m (ou 0 em 1 lateral*)	2,0 m
ZUAP	—	—	—	—	—	—	—	—	—
ZAR	0,4	40	40	250 m²	10 m	1 pav.	4 m	1,5 m	2,0 m
ZEISE1	1,4*****	70	15	125 m²	5 m	2 pav.	3 m (1/2 testada)	1,5 m	1,5 m
ZEISE2	1,4	75	10	150 m²	5 m	3 pav.	4 m (2/3 ou 1/2**)	1,5 m (ou 0*)	2,0 m (ou 0*)
ZEIATUL	—	—	—	—	—	—	—	—	—
ZEA	3,0	70	20	350 m²	14 m	3 pav. (ampliável)***	4	1,5 m (ou 0*)	2,0 m (ou 0*)
ZICS	0,5*****	70	20	350 m²	15	2	—	—	—
ZGE	—	—	—	—	—	—	—	—	—
ZEU	1,2*****	60	30	250 m²	10 m	até 4 pav. (condicionado)	4 m (2/3 testada)	1,5 m (ou 0 em 1 lateral*)	2,0 m

(*) Permitido recuo zero desde que não prejudique ventilação e iluminação

(**) Para lotes ≤ 6 m: edificação em até 1/2 da testada

(***) Gabarito condicionado às normas aeronáuticas

(****) Verticalização progressiva e condicionada

(*****) Outorga onerosa

Obs: Sub-Solo sendo totalmente enterrado poderá ocupar a área total disponível do lote, preservando a permeabilidade mínima exigida.

ANEXO 07

Classificação	Definição	Condição de Implantação	Exemplos
Uso Permitido (P)	Uso compatível com a zona, podendo ser implantado diretamente , sem necessidade de análise especial além do licenciamento urbanístico padrão.	Aprovação direta, mediante atendimento aos parâmetros urbanísticos da zona.	Residencial em zonas mistas, comércio de bairro, serviços de baixo impacto, equipamentos públicos básicos.
Uso Tolerado (T)	Uso potencialmente compatível, cuja implantação depende de análise técnica específica quanto aos impactos urbanísticos, ambientais e de vizinhança.	Sujeito à análise do órgão municipal competente e, quando exigido, à apresentação de EIV, RIV ou estudos técnicos complementares.	Supermercados, postos de combustíveis, atividades com maior fluxo, pequenas indústrias, usos geradores de impacto moderado.
Uso Proibido (Pr)	Uso incompatível com a zona, por gerar impactos negativos significativos ou conflitar com a função urbana definida.	Implantação vedada.	Indústrias poluentes em áreas residenciais, atividades de alto risco, usos que gerem poluição, ruído excessivo ou degradação ambiental.

ANEXO 08

Zona	R1	R2	R3	CS1	CS2	CS3	CS4	IND1	IND2
ZAP1	P	P	P	P	P	T	T	T	Pr
ZAP2	P	P	P	P	P	T	T	T	Pr
ZPC1	P	P	T	P	P	T	T	T	Pr
ZPC2	P	P	T	P	P	T	T	T	Pr
ZUAP	P	T	Pr	P	T	Pr	T	Pr	Pr
ZAR	P	Pr	Pr	T	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
ZEISE1	P	P	T	T	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
ZEISE2	P	P	T	T	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
ZEIATUL	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	PR	Pr	Pr
ZEA	P	T	T	P	T	T	T	T	T
ZICS	Pr	Pr	Pr	T	P	P	T	P	T
ZGE	T	T	T	T	T	T	T	T	T
ZEU	P	P	T	P	P	T	T	T	Pr

ANEXO 09

TIPO DE USO	RECUO FRONTAL	RECUOS LATERAIS	RECUO FUNDOS	OBSERVAÇÕES
CS1 – Comércio e Serviço Vicinal	-	1,50 m ou 0	2,00 m	Compatível com uso residencial
CS2 – Comércio e Serviço de Bairro	-	1,50 m ou 0	2,00 m	Compatível com uso residencial
CS3 – Comércio e Serviço Geral	5,00 m	1,50 m em ambos os lados	2,00 m	Vedada implantação nas divisas
CS4 – Comércio e Serviço Específico	5,00 m	1,50 m em ambos os lados	2,00 m	Sujeito a EIV
Institucional	5,00 m	1,50 m em ambos os lados	2,00 m	Pode exigir parâmetros maiores
Industrial (não poluente)	10,00 m	3,00 m em ambos os lados	3,00 m	Sujeito a EIV
Industrial (potencialmente poluente)	10,00 m (mínimo)	3,00 m (mínimo)	3,00 m (mínimo)	Sujeito a EIV e possíveis ampliações

I. Os parâmetros acima aplicam-se independentemente da zona, prevalecendo sobre os recuos definidos para uso residencial.

II. Para atividades classificadas como incômodas, nocivas ou perigosas, o Poder Público poderá exigir afastamentos superiores, mediante análise técnica ou Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

III. Para os usos CS1 e CS2, poderão ser admitidas a edificação na testada, desde que não prejudiquem a ventilação, iluminação e a qualidade urbana.

IV. Todas as edificações não residenciais deverão prever área de estacionamento compatível com a atividade no interior do lote, de acordo ao código de obras e normas da ABNT.