

LEI COMPLEMENTAR N. 623, DE 9 DE OUTUBRO DE 2019.

Estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos aprovado e instituído pela Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018.

O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso VII do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, para o ordenamento territorial na Zona Rural e na Zona Urbana do Município de São José dos Campos, delimitadas no Anexo I - Mapa - Perímetros Rural e Urbano e Anexo I-A - Tabela de Coordenadas Geográficas - Perímetro Rural e Urbano, ambos partes integrantes da Lei Complementar n. 612 de 30 de novembro de 2018, que “Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos e dá outras providências”.

Art. 2º As disposições desta Lei Complementar deverão ser observadas, obrigatoriamente:

- I - no parcelamento do solo;
- II - na concessão de Alvarás de Construção; e
- III - na concessão de Alvarás de Funcionamento.

Art. 3º Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, ficam definidos os seguintes objetivos:

I - direcionar a instalação de atividades econômicas e institucionais e do uso residencial em conformidade com o desenvolvimento sustentável e com o macrozoneamento estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;

II - garantir o aproveitamento da infraestrutura existente, promovendo o adensamento equilibrado e evitando o espraiamento excessivo do Município;

III - minimizar e mitigar os conflitos entre usos e atividades;

IV - promover o reconhecimento, consolidação e estruturação das centralidades e zonas mistas, objetivando a aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;

V - preservar e fomentar o uso misto residencial e não residencial no âmbito urbano, de modo a reduzir as distâncias de deslocamentos entre os locais de moradia, de trabalho e de lazer;

VI - preservar a qualidade de vida dos bairros predominantemente residenciais;

VII - incentivar a promoção da habitação de interesse social preferencialmente de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de infraestrutura;

VIII - valorizar a mobilidade urbana, em especial os modos ativos de deslocamentos;

IX - estimular potencialidades em desenvolvimento econômico;

X - incentivar a promoção de construções sustentáveis visando otimizar a utilização do espaço e contribuir para a melhoria das condições ambientais;

XI - promover a qualificação ambiental, em especial a melhoria da retenção e infiltração da água, a melhoria do microclima e a ampliação da vegetação;

XII - respeitar as restrições impostas pelo meio físico;

XIII - valorizar o patrimônio cultural, ambiental e paisagístico;

XIV - priorizar e incentivar a implantação de novos loteamentos, principalmente em glebas vazias na Macrozona de Estruturação, melhorando a oferta de áreas públicas e evitando a descontinuidade do sistema viário;

XV - possibilitar o uso dos instrumentos jurídico-urbanísticos, orientando o desenvolvimento da cidade na direção do equilíbrio social e territorial; e

XVI - ampliar as áreas de circulação de pedestres, proporcionar maior utilização do espaço público e melhorar a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações.

Art. 4º As definições dos termos e das expressões utilizados nesta Lei Complementar estão dispostas no Anexo I - Definições, parte integrante desta Lei Complementar.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º O parcelamento do solo para fins urbanos de glebas e lotes situados em Zona Urbana do Município será feito mediante:

I - loteamento;

II - desmembramento; ou

III - desdobro.

Art. 6º 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 do órgão competente;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, incluídos locais sujeitos a deslizamentos de terra, erosão e instabilidade geotécnica; e

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

Art. 7º Somente é permitido o parcelamento do solo dos imóveis com acesso à via pública oficial.

Art. 8º O parcelamento do solo considerará a preservação dos remanescentes de vegetação nativa existentes na gleba, contidos ou não no Mapa de Áreas de Interesse Ambiental, Anexo XII da Lei Complementar n. 612, de 2018, e em outros estudos e levantamentos específicos que vierem a ser instituídos.

§ 1º Os remanescentes de vegetação nativa em estágios médio e avançado de regeneração deverão ser integralmente preservados, salvo em casos de caráter excepcional quando identificada a utilidade pública ou o interesse social, nos termos da Lei Federal n. 11.428, de 22 de dezembro de 2006, e suas alterações e da Lei Estadual n. 13.550 e suas alterações, de 2 de junho de 2009, e de demais diplomas legais que regulamentam o tema.

§ 2º O Município indicará os corredores ecológicos para formação de conectividades entre os remanescentes de vegetação nativa, as Áreas de Preservação Permanente, as unidades de conservação e outras áreas ambientalmente protegidas, a fim de preservar a biodiversidade e facilitar o fluxo gênico de fauna e flora.

~~§ 3º De forma a preservar os remanescentes e promover a conectividade, a recomposição de vegetação das áreas verdes e áreas de preservação permanente deverá ser realizada com espécies de ocorrência natural do Bioma.~~

§ 3º De forma a preservar os remanescentes e promover a conectividade, a recomposição de vegetação das áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente deverá ser realizada com espécies nativas locais do Bioma, que deverá ser observado para assinatura do TCRA - Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental - junto ao Órgão Ambiental competente. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 9º O parcelamento do solo, por meio de loteamento, será orientado pelo Laudo de Caracterização da Vegetação e pelo Estudo Ambiental, conforme conteúdos mínimos estabelecidos pelo Anexo II – Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais.

§ 1º O Laudo de Caracterização da Vegetação é obrigatório, devendo ser apresentado junto à solicitação da emissão de diretrizes de parcelamento do solo.

§ 2º O Estudo Ambiental é obrigatório para o parcelamento do solo nas Zonas de Proteção Ambiental 1 e 2 - ZPA1 e ZPA2, Zonas de Planejamento Específico 1 e 2 – ZPE1 e ZPE2, e na Macrozona de Ocupação Controlada - MOC, exceto em Zona Mista Cinco - ZM5.

§ 3º Para os casos não previstos no § 2º deste artigo, quando diagnosticada presença de remanescentes de vegetação nativa com pelo menos um fragmento com área superior a 1ha (um hectare) ou com somatória de áreas de fragmentos superiores a 2ha (dois hectares), o Estudo Ambiental poderá ser exigido de forma complementar ao Laudo de Caracterização da Vegetação.

Art. 10. Medidas complementares poderão ser exigidas para mitigar impactos ambientais negativos sobre a vegetação nativa de Mata Atlântica, Cerrado e regiões ecotonais:

I - realização do transplântio de indivíduos regenerantes das espécies de ocorrência natural dispersos na área, para locais destinados à proteção dessa vegetação dentro da gleba;

II - coleta de sementes e formação de banco germoplasma de forma a conservar potencial genético;

III - ampliação da faixa de corredor ecológico;

IV - realização de plantios de espécies nativas e controle de invasoras nas áreas prioritárias para a restauração; e

V - execução de atividades de manutenção e proteção de áreas de conservação e recomposição de vegetação.

Parágrafo único. As medidas complementares previstas neste artigo serão, prioritariamente, implantadas na gleba objeto de parcelamento do solo e quando inviável, deverão ser implantadas em áreas do mesmo Bioma.

CAPÍTULO II

DO LOTEAMENTO

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 11. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 1º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento cujo controle de acesso é disciplinado por esta Lei Complementar, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 2º O loteamento de acesso controlado somente poderá ser realizado em Zona de Uso Residencial – ZR, Zona de Proteção Ambiental Dois – ZPA2, Zona de Uso Predominantemente Industrial Dois – ZUPI2 e Zona de Uso Diversificado – ZUD.

Art. 12. Os projetos e as obras de adequação, integração, ou concordância do loteamento à malha viária existente e suas respectivas obras de infraestrutura serão executados pelo loteador, devendo constar do cronograma de execução de obras, com respectivo orçamento, além de ser prestada garantia equivalente, conforme incisos VII e VIII do art. 43 desta Lei Complementar.

Art. 13. A infraestrutura básica de loteamento é constituída por equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Art. 14. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, estradas municipais, ferrovias, dutos, emissários de esgoto, canais de drenagem, córregos canalizados e faixas de alta tensão será obrigatória a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15m (quinze metros) de cada lado.

§ 1º As faixas não edificáveis de que trata o "caput" deste artigo poderão ser destinadas à implantação de sistema viário.

§ 2º Desde que tecnicamente justificado pelo órgão competente, a largura da faixa não edificável, ao longo das estradas municipais, de emissários e coletores de esgoto poderá ser alterada ou dispensada.

§ 3º Observada a reserva mínima de faixa não edificável, prevista no "caput" deste artigo, os dutos que transportam material inflamável devem atender ainda aos termos da legislação federal e estadual pertinentes e às disposições constantes no respectivo licenciamento ambiental.

§ 4º A reserva de faixa não edificável, prevista no "caput" deste artigo, ao longo das faixas de alta tensão poderá ser reduzida ou dispensada nos loteamentos aprovados anteriormente a 9 de agosto de 2010, desde que haja manifestação por escrito favorável da concessionária responsável pelo sistema.

§ 5º Por ocasião do enterramento da linha de transmissão de energia elétrica, nos termos do art. 125 desta Lei Complementar, a reserva de faixa não edificável prevista no "caput" deste artigo poderá ser dispensada.

Art. 15. Quando o projeto de loteamento exigir obra de terraplenagem em que a cota natural do terreno seja alterada, deverão ser demonstradas e asseguradas:

I - a inexistência de prejuízo ao meio físico e paisagístico da área externa à gleba, em especial no que se refere à erosão do solo e ao assoreamento dos corpos d'água, quer durante a execução das obras relativas ao parcelamento do solo, quer após sua conclusão;

II - a proteção contra erosão dos terrenos submetidos à obra de terraplenagem; e

III - as condições de segurança para implantação de edificações nas áreas terraplenadas.

§ 1º As obras de terraplenagem que resultarem em taludes de corte ou aterro deverão atender as seguintes especificações:

I - os lotes serão projetados de forma a garantir a acessibilidade junto ao recuo frontal mínimo de 5m (cinco metros), ou recuo maior quando estabelecido nesta Lei Complementar, devendo o restante do lote ser projetado de forma a garantir sua edificabilidade;

II - o talude deverá possuir inclinação máxima atendendo à relação vertical e horizontal de 2/3 (dois para três) para aterros e 3/2 (três para dois) para corte, ou maior, caso as condições geotécnicas do terreno o permitam, quando as obras de corte ou aterro resultarem em taludes com altura superior a 5m (cinco metros);

III - deverão ser criadas bermas escalonadas no máximo a cada 5m (cinco metros) de diferença de cota altimétrica, com largura mínima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros), providas de canaletas de drenagem nos pés do talude e inclinação da plataforma na seção transversal de 1% (um por cento) a 2% (dois por cento) no sentido de seu interior e na seção longitudinal de 1% (um por cento) a 5% (cinco por cento), quando as obras de corte ou aterro resultarem em taludes com altura superior a 5m (cinco metros);

IV - as bermas deverão ser dotadas de escadas hidráulicas e canaletas de drenagem pluvial;

V - quando não for possível vencer os desníveis do terreno com taludes, poderão ser projetadas estruturas de contenção, que serão dimensionadas em projetos específicos, em função das sondagens locais e de forma a garantir vida útil da obra de, no mínimo, cinquenta anos; e

VI - as estruturas de contenção não poderão adotar, em hipótese alguma, soluções que envolvam o subsolo de lotes, as áreas institucionais ou os terrenos de terceiros.

§ 2º As especificações do projeto de terraplanagem que demonstrará o atendimento ao disposto neste artigo serão regulamentadas por Decreto.

Art. 16. O projeto de loteamento deverá prever a implantação de obras de drenagem e macrodrenagem para compensar o impacto das condições de vazão de escoamento pluvial e de sua infiltração no solo ao longo do tempo.

Parágrafo único. Os critérios para elaboração de projetos referentes às obras de drenagem e macrodrenagem, para efeitos do “caput” deste artigo, serão regulamentados por Decreto.

Seção II

Das Áreas Destinadas ao Uso Público

Art. 17. Os percentuais de áreas destinadas ao uso público nos loteamentos serão de, no mínimo:

I - 5% (cinco por cento) para área institucional;

II - 5% (cinco por cento) para área verde;

III - 5% (cinco por cento) para sistema de lazer.

§ 1º No loteamento realizado na Zona Mista Cinco - ZM5 o percentual de área institucional será acrescido de 5% (cinco por cento), totalizando, no mínimo, 10% (dez por cento).

§ 2º À exceção da Zona Mista Cinco - ZM5, nos demais zoneamentos localizados na Macrozona de Ocupação Controlada - MOC, prevista na Lei Complementar n. 612, de 2018, o percentual de áreas verdes será acrescido de 5% (cinco por cento), totalizando, no mínimo, 10% (dez por cento).

§ 3º O percentual de áreas verdes nos loteamentos localizados na Zona de Proteção Ambiental Dois – ZPA2 será acrescido de 5% (cinco por cento) de área verde, totalizando, no mínimo 10% (dez por cento).

§ 4º O percentual de áreas verdes nos loteamentos localizados na Zona de Planejamento Específico Um – ZPE1 inseridas na Região Sul será acrescido de 5% (cinco por cento), totalizando no mínimo 10% (dez por cento).

§ 5º O percentual de áreas destinadas ao sistema viário será aquele necessário para atender aos parâmetros urbanísticos referentes ao dimensionamento mínimo e declividades de vias previstos no Anexo III - Dimensionamento Mínimo e Declividade de Vias - e Anexo IV – Perfis de Vias, partes integrantes desta Lei Complementar.

§ 6º Atendidos os percentuais previstos neste artigo, o Município poderá aceitar Área de Preservação Permanente como área verde, desde que observados os seguintes requisitos:

I - interesse público justificado;

II - atendimento da legislação ambiental estadual;

III - as áreas de preservação permanente não sejam objeto de infrações e de obrigações ou compromissos ambientais junto aos órgãos competentes firmados em datas anteriores ao loteamento proposto.

Art. 18. Quando a gleba objeto do loteamento estiver inserida em Área de Controle de Impermeabilização, conforme Anexo XII - Mapa Áreas Urbanas de Interesse Ambiental - da Lei Complementar n. 612, de 2018, será exigido 20% (vinte por cento) de área permeável, que poderá estar inserida em área verde, sistema de lazer ou área de preservação permanente.

Art. 19. Os espaços reservados para área institucional, área verde e sistema de lazer previstos no art. 17 desta Lei Complementar, deverão atender as seguintes disposições:

I - situar-se em locais cujas características técnicas permitam a sua plena utilização;

II - evitar a excessiva fragmentação; e

III - evitar a localização que configure situação de confinamento.

§ 1º As áreas institucionais e os sistemas de lazer deverão:

I - situar-se em parcelas de terrenos de configuração topográfica com declividade de até 15% (quinze por cento), possibilitada a sua adequação através de obra de terraplenagem, pelo loteador; e

II - estar localizados, preferencialmente, de forma central no loteamento e circundados por via pública.

§ 2º Excetua-se da exigência prevista no inciso I, do § 1º, os sistemas de lazer dos loteamentos em Zona de Proteção Ambiental Dois – ZPA2, que deverão adequar os equipamentos a declividade existente.

§ 3º As áreas institucionais no loteamento de acesso controlado deverão estar situadas em área externa ao perímetro de fechamento.

§ 4º As rotatórias e canalizações do sistema viário, assim como as faixas não edificáveis previstas no art. 14 desta Lei Complementar, não poderão ser computadas como parte do percentual de área verde, sistema de lazer, ou de área institucional.

§ 5º A área verde a qual se refere o inciso II do art. 17 desta Lei Complementar, quando inserida, total ou parcialmente, no perímetro definido pelo Anexo V - Área de Recarga de Aquífero, parte integrante desta Lei Complementar, deverá ter configuração topográfica com declividade de até 15% (quinze por cento), preferencialmente em cota natural, podendo ser admitida a adequação através de obra de terraplenagem, pelo loteador, desde que mantida a capacidade natural de infiltração do solo.

Art. 20. O Município poderá autorizar a transferência, para locais por ele indicados, de até 80% (oitenta por cento) da área institucional prevista no inciso I do art. 17 desta Lei Complementar, desde que o imóvel objeto do loteamento esteja localizado em Zona de Preservação Ambiental Dois - ZPA2, Zona de Uso Residencial - ZR, Zona de Uso Predominantemente Industrial Dois - ZUPI2 ou Zona de Uso Diversificado - ZUD.

§ 1º No caso de Zona de Uso Residencial - ZR, a transferência prevista no “caput” deste artigo ocorrerá desde que fique comprovado o interesse público, mediante a verificação da existência de áreas institucionais nas adjacências.

§ 2º O percentual previsto no “caput” deste artigo será definido pelo órgão municipal competente, de forma a não inviabilizar o uso da área institucional do loteamento, baseado na verificação mencionada no § 1º deste artigo, no caso de Zona de Uso Residencial - ZR.

§ 3º O imóvel a ser recebido deverá:

I - ter valor de mercado equivalente ao da área institucional a ser transferida, devidamente comprovado por laudo de avaliação, elaborado considerando ambas as áreas dotadas de infraestrutura, e aprovado pelo Município;

II - ter acesso por via pública oficial de circulação;

III - ter configuração topográfica com declividade de até 15% (quinze por cento), possibilitada a sua adequação por meio de obra de terraplenagem, pelo loteador;

IV - ser dotado das obras previstas no § 3º do art. 43 desta Lei Complementar, constando do cronograma físico-financeiro e prestadas as devidas garantias.

§ 4º A transferência de imóvel, mencionada no “caput” deste artigo, ocorrerá juntamente com as demais áreas públicas, conforme o art. 22 da Lei Federal n. 6.766, de 19 de janeiro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, desde que sejam atendidos aos requisitos do § 3º deste artigo.

§ 5º O Município poderá autorizar depósito, no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, criado pela Lei Complementar n. 612, de 2018, caso a área escolhida, que passará ao domínio do Município, tiver valor inferior à avaliação da área institucional objeto do loteamento, devendo, neste caso, ser depositado o valor da diferença.

Art. 21. As calçadas ao longo das áreas verdes, sistemas de lazer, áreas institucionais e dos remanescentes do loteamento deverão ser executadas pelo loteador, respeitando as disposições da legislação em vigor.

Parágrafo único. As faixas livres das calçadas dos lotes integrantes de loteamentos na ZM5 deverão ser executadas pelo loteador.

Art. 22. As vias de circulação do projeto de loteamento deverão atender ao disposto no Anexo III - Dimensionamento Mínimo e Declividade de Vias e Anexo IV – Perfis de Vias, desta Lei Complementar, bem como as disposições estabelecidas em decreto.

~~Parágrafo único. Fica admitida na ZM5 a via local com 11,40m (onze metros e quarenta centímetros) de largura, sendo 7m (sete metros) de pista e 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de calçada em ambos os lados, com no mínimo 1,20m (um metro e vinte) de faixa livre; devendo atender as demais disposições do Anexo III – Dimensionamento Mínimo e Declividade de Vias para as vias locais.~~

§ 1º Fica admitida na ZM5 a via local com 11,40m (onze metros e quarenta centímetros) de largura, sendo 7m (sete metros) de pista e 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de calçada em ambos os lados, com no mínimo 1,20m (um metro e vinte) de faixa livre, devendo atender as demais disposições do Anexo III - Dimensionamento Mínimo e Declividade de Vias para as vias locais. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 2º Desde que tecnicamente justificado pelo órgão competente, havendo a necessidade de ligação entre duas ou mais vias existentes ou onde limitações de cotas - naturais ou artificiais - impeçam o cumprimento das declividades máximas de vias dispostas no Anexo III desta Lei, as declividades máximas das vias poderão ter seu percentual flexibilizado em no máximo 3% (três por cento). (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 23. Somente serão admitidas ruas sem saída com balão de retorno quando não houver condições técnicas de continuidade viária.

Parágrafo único. As vias de que trata o “caput” deste artigo deverão ter comprimento máximo de 150m (cento e cinquenta metros) medidos entre o eixo da via transversal e o seu final e o balão de retorno deverá ter o raio mínimo de 10m (dez metros) de pista.

Art. 24. Não serão admitidas vielas de serviços ou vielas sanitárias nos projetos de loteamento.

Seção III

Das Quadras e dos Lotes

Art. 25. O comprimento máximo das quadras será de 300m (trezentos metros), excetuando-se os loteamentos na Zona de Proteção Ambiental Dois - ZPA2.

Parágrafo único. Para o cumprimento do estabelecido no “caput” deste artigo, deverão ser previstas vias de circulação de veículos e de pedestres entre as quadras.

Art. 26. Os lotes resultantes de loteamento deverão atender as dimensões mínimas estabelecidas para cada zoneamento, conforme Anexos VI – Parâmetros de Uso e Ocupação - e VII – Mapa de Zoneamento, partes integrantes desta Lei Complementar.

§ 1º O Município poderá exigir que os lotes em esquina apresentem, na menor testada, trecho em linha reta mínimo de 8m (oito metros) nos lotes industriais e 5m (cinco metros) nos demais, sem prejuízo ao sistema viário.

§ 2º Os lotes com área inferior a 175m² (cento e setenta e cinco metros quadrados) terão declividade máxima de 20% (vinte por cento).

§ 3º Para o loteamento em Zona de Proteção Ambiental Dois – ZPA2, os lotes com declividade menor que 30% (trinta por cento) terão área mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) e os lotes com declividade entre 30% e 40% terão área mínima de 4.000m² (quatro mil metros quadrados).

§ 4º A declividade final dos demais lotes deverá ser de no máximo 30% (trinta por cento). (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 27. Os lotes não poderão:

I - confrontar-se com as Áreas de Preservação Permanente;

II - ter instituídas faixas não edificáveis para passagem de galerias de águas pluviais e esgoto;

III - confrontar-se com alças, ramos, rampas e tabuleiros de entroncamento viário.

Art. 28. Poderão ser computadas como remanescentes do loteamento as áreas de que trata o art. 14 desta Lei Complementar, e suas respectivas faixas não edificáveis, as Áreas de Preservação Permanente e demais áreas onde a declividade ou características do solo impeçam o parcelamento.

Parágrafo único. Em razão de glebas de grande dimensão, demais áreas passíveis de parcelamento poderão ser computadas como remanescentes, desde que resultem em áreas superiores a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados), na Macrozona de Estruturação e na Macrozona de Ocupação Controlada, e superiores a 100.000m² (cem mil metros quadrados) na Macrozona de Consolidação.

Seção IV

Das Fases de Aprovação de Projeto de Loteamento

Art. 29. A aprovação de projeto de loteamento seguirá as seguintes fases:

I - emissão de diretrizes;

II - aprovação prévia de anteprojeto; e

III - aprovação final de projeto.

Parágrafo único. Fica vedado novo pedido de loteamento para áreas que já estejam com projeto em análise junto ao Município. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Subseção I

Da Emissão das Diretrizes

Art. 30. A aprovação do projeto de loteamento será precedida de solicitação de diretrizes ao Município, pelo proprietário, instruída com os documentos constantes do decreto regulamentador desta Lei Complementar.

Parágrafo único. O Laudo de Caracterização da Vegetação, de que trata o § 1º do art. 9º desta Lei Complementar, deverá ser apresentado no momento da solicitação de diretrizes.

Art. 31. O Município estabelecerá nas diretrizes, os requisitos técnicos específicos que deverão ser observados no projeto do loteamento, indicando, no que couber:

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

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados às áreas institucionais e às áreas verdes e de sistema de lazer;

IV - as diretrizes de drenagem e macrodrenagem;

V - as faixas não edificáveis;

VI - as diretrizes ambientais;

VII - as diretrizes para prevenção ao assoreamento de cursos d'água;

VIII - as diretrizes para iluminação pública;

IX - o zoneamento da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As tipologias das vias do loteamento serão aquelas previstas no Anexo III – Dimensionamento Mínimo e Declividade de Vias e no Anexo IV – Perfis de Vias, partes integrantes desta Lei Complementar.

Art. 32. O Município, ao analisar o título de propriedade da gleba a ser loteada, fará constar das diretrizes que:

I - quando a gleba sofrer retificação de ordem administrativa ou judicial que caracterize sua divisão física ou jurídica, não poderá ser aprovada em um único projeto de loteamento;

II - quando a área loteada se originar de dois ou mais registros, eles deverão ser unificados e no registro resultante da unificação deverão constar as medidas e confrontações atualizadas.

Art. 33. O Município expedirá as diretrizes no prazo de sessenta dias, após apresentados pelo interessado todos os documentos pertinentes.

Art. 34. As diretrizes expedidas terão vigência máxima de quatro anos, contados da data de ciência do interessado.

Subseção II

Da Análise e Aprovação do Anteprojeto

Art. 35. Após a fixação das diretrizes, o interessado ingressará, no mesmo processo da fase anterior, com o pedido de análise e aprovação:

I - do anteprojeto do Plano de Parcelamento;

II - dos projetos de Terraplenagem;

III - dos projetos de Macrodrenagem.

IV - do Estudo Ambiental de que trata o § 2º do art. 9º desta Lei Complementar, quando couber.

§ 1º Compõe o Plano de Parcelamento de que trata o inciso I deste artigo, os projetos indicados no § 1º do art. 43 desta Lei Complementar.

§ 2º As especificações dos projetos elencados nos incisos deste artigo serão indicadas no Decreto regulamentador desta Lei Complementar.

Art. 36. Para aprovação prévia do anteprojeto deverão ser apresentadas para aceite do Município as sondagens para as áreas institucionais definidas no Plano de Parcelamento, nos moldes do Decreto regulamentador desta Lei Complementar.

Art. 37. O Município expedirá diretrizes específicas para a arborização urbana e o paisagismo das áreas verdes e sistemas de lazer, no momento da aprovação prévia do anteprojeto.

Art. 38. Nesta fase deverão ser analisados pelo órgão competente eventuais restrições urbanísticas legais, tais como destinação do uso dos lotes, parâmetros urbanísticos específicos, dentre outros.

Art. 39. O Município aprovará o anteprojeto, os projetos de terraplenagem e de macrodrenagem no prazo de sessenta dias, uma vez apresentados pelo interessado todos os documentos indicados nesta Lei Complementar e satisfeitas todas as exigências técnicas.

Art. 40. O anteprojeto aprovado será submetido ao licenciamento junto aos órgãos estaduais competentes.

Parágrafo único. No caso de loteamento industrial o empreendedor deverá obter a Licença Prévia de Instalação, emitida pelo órgão estadual ambiental competente.

Art. 41. Após a aprovação do anteprojeto pelo Município, o interessado poderá apresentar para análise, junto ao órgão competente:

I - projeto de Pavimentação, Guia e Sarjeta, conforme especificações do Decreto regulamentador desta Lei Complementar;

II - ofício solicitando anuência do Projeto de Iluminação Pública, nos moldes do Decreto regulamentador desta Lei Complementar, antes da aprovação junto à concessionária de energia local;

III - projeto paisagístico elaborado com base nas diretrizes citadas no art. 37 desta Lei Complementar;

IV - projeto aprovado pela concessionária de energia local;

V - projeto de sinalização viária do loteamento; e

VI - projeto de drenagem.

Parágrafo Único. Poderá ser apresentado pelo empreendedor, para fins de garantia e aprovação final do projeto do loteamento, o pré-dimensionamento da pavimentação, considerando o Índice de Suporte Califórnia - ISC - de 10% e o tráfego de projeto (NP) conforme a caracterização das vias, sendo que, o projeto poderá ser substituído nos casos em que a sondagem, no momento do greide, demonstrar divergências entre o ISC pré-dimensionado e o verificado em obra.

Subseção III

Da Aprovação Final

Art. 42. O proprietário deverá ingressar, após a aprovação do órgão estadual competente e dentro do prazo de vigência das diretrizes, com o pedido de aprovação final do projeto do loteamento, no mesmo processo da fase anterior.

§ 1º O pedido de fechamento, no caso de loteamento na modalidade de acesso controlado, deverá ocorrer em processo específico.

§ 2º A aprovação final do projeto de loteamento ocorrerá concomitantemente com a aprovação do fechamento, quando o loteamento for de acesso controlado.

Art. 43. Para aprovação do projeto de loteamento deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - ofício solicitando a aprovação final do loteamento;

II - certidão atualizada da matrícula da gleba, com a área exata do parcelamento devidamente retificada;

III - certidão negativa de tributos municipais;

IV - projetos relativos ao Plano de Parcelamento;

V - projetos complementares descritos no art. 41 desta Lei Complementar, referentes às obras de infraestrutura do loteamento devidamente aprovados;

VI - memoriais descritivos, contendo:

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

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

c) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento; e

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

VII - cronograma físico-financeiro de execução das obras do loteamento e respectivo orçamento, incluindo aquelas previstas no art. 12 desta Lei Complementar;

VIII - apresentação da garantia, dentre as especificadas no art. 50 e seguintes desta Lei Complementar;

IX - aprovação junto aos órgãos estaduais competentes; e

X - conclusão dos procedimentos previstos no art. 20 desta Lei Complementar, se o caso.

§ 1º Compõem o Plano de Parcelamento, de que trata o inciso IV, do “caput” deste artigo, os projetos que contenham:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia e sinalização;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, das áreas institucionais e sistemas de lazer;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas; e

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º As especificações dos projetos de que tratam o § 1º deste artigo serão regulamentadas por Decreto.

§ 3º Consideram-se obras do loteamento, nos termos do inciso VII do “caput” deste artigo, as obras de infraestrutura básica, iluminação pública complementar, pavimentação das vias, paisagismo e urbanização das áreas públicas e sinalização, bem como os projetos indicados no art. 44 desta Lei Complementar, para loteamento na modalidade de acesso controlado.

Art. 44. Para análise e aprovação do pedido de fechamento de loteamento deverá ser apresentado:

I - o projeto de fechamento;

II - o projeto detalhando o tipo de controle de acesso;

III - o contrato padrão de compra e venda dos lotes, onde conste a responsabilidade de seus adquirentes:

a) pela urbanização e manutenção das áreas verdes, sistema de lazer e arborização urbana, de acordo com os projetos aprovados pelo Município;

b) pela manutenção e conservação da sinalização das vias públicas de circulação de trânsito, de acordo com o projeto fornecido pelo Município, observadas as disposições do Código de Trânsito Brasileiro - CTB;

c) pela limpeza das vias públicas; e

d) pelo sistema de iluminação pública, incluindo-se a manutenção, conservação e consumo de energia elétrica, quando:

1. o posteamento, luminárias e lâmpadas não adotarem os padrões usuais homologados por diretrizes específicas expedidas pelo Município; ou

2. tratar-se de circuitos subterrâneos.

IV - a aprovação prévia do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único. As especificações dos projetos descritos nos incisos deste artigo serão regulamentadas por Decreto.

Art. 45. A implantação do loteamento de área igual ou superior a 300.000m² (trezentos mil metros quadrados) poderá ser feita em até 3 (três) etapas, devendo sua previsão estar no cronograma físico financeiro de que trata o inciso VII, do “caput” do art. 43 desta Lei Complementar.

§ 1º Considera-se etapa o conjunto de obras definidas no art. 13 desta Lei Complementar.

§ 2º Cada etapa do loteamento deverá possibilitar seu recebimento, independentemente de outras etapas previstas.

§ 3º O conjunto de etapas que constituem o loteamento deverão ser concluídas dentro do prazo de quatro anos do início das obras.

§ 4º O prazo referido no § 3º deste artigo poderá ser prorrogado por mais 4 (quatro) anos, conforme disposto no art. 62 desta Lei Complementar. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 46. O loteador antes da aprovação deverá apresentar ao Município o contrato padrão de compra e venda dos lotes, para:

I - conferência das restrições urbanísticas legais;

II - análise de eventuais restrições urbanísticas convencionais pelo órgão competente;

III - verificação das cláusulas pertinentes, quando se tratar de loteamento na modalidade de acesso controlado.

Art. 47. O Município aprovará o projeto de loteamento no prazo de sessenta dias, após apresentados pelo interessado todos os documentos indicados nesta Lei Complementar e satisfeitas todas as exigências técnicas.

Art. 48. Aprovado o projeto de loteamento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de cento e oitenta dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único. Registrado o loteamento, o interessado deverá encaminhar cópia da certidão de registro ao órgão competente, para providências junto ao Cadastro Imobiliário Municipal e tributação dos lotes.

Seção V

Do Sistema de Garantia

Art. 49. Para execução das obras de loteamento, definidas no § 3º do art. 43 desta Lei Complementar, o loteador deverá oferecer garantia, em valor igual ou superior ao total do orçamento previsto no cronograma físico-financeiro.

Art. 50. São 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 imóveis.

Art. 51. Para apresentação da garantia, dentre aquelas mencionadas no artigo anterior, o loteador deverá vinculá-la aos itens e etapas de execução das obras do loteamento e respectivos prazos e valores destas obras.

Subseção I

Das Garantias Pessoais

Art. 52. No caso de fiança bancária e seguro garantia o prazo da garantia será acrescido de três meses, de forma que todo o processo até a expedição do Termo Definitivo de Recebimento de Obras permaneça coberto pela garantia.

§ 1º No seguro garantia o prazo poderá ser objeto de cláusula de revalidação automática, o que substitui o acréscimo de prazo previsto no “caput” deste artigo.

§ 2º O valor da apólice no seguro garantia deverá ser, no mínimo, 10% (dez por cento) maior que o valor total das obras constantes do cronograma aprovado.

§ 3º Havendo substituição ou prorrogação do cronograma físico financeiro, a garantia deverá acompanhar o prazo indicado, resguardados os três meses previstos no “caput” deste artigo.

Art. 53. Os procedimentos para as garantias pessoais serão regulamentados por Decreto.

Subseção II

Das Garantias Reais

Art. 54. A garantia prestada por hipoteca deverá recair sobre imóvel de propriedade do loteador, ou de seus sócios, não sendo permitida recair sobre áreas que façam parte do imóvel loteando.

§ 1º Para o aceite desta modalidade, o imóvel dado em garantia deverá ser avaliado pelo Município.

§ 2º Só serão admitidos como garantia os imóveis situados no Município, livres de quaisquer ônus e que não possuam características que dificultem a sua comercialização.

§ 3º Para os imóveis dados em garantia, por meio de hipoteca, serão adotados fatores de redução 80% (oitenta por cento) superiores aos da alienação fiduciária.

Art. 55. A garantia prestada por alienação fiduciária poderá recair sobre os lotes do próprio loteamento ou sobre outros imóveis de propriedade do loteador, ou de seus sócios, desde que situados no Município.

§ 1º Deverá ser aplicado um fator redutor - liquidez - sobre o valor final de avaliação dos bens dados em garantia, conforme disposto abaixo:

I - quando a garantia recair sobre apartamento ou casa, redutor de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento);

II - quando a garantia recair sobre galpão industrial, redutor de, no mínimo, 20% (vinte por cento);

III - quando a garantia recair sobre lote ou gleba, redutor de, no mínimo, 20% (vinte por cento);

IV - quando a garantia recair sobre lotes do próprio loteamento que esteja sendo aprovado, redutor de, no mínimo, 40% (quarenta por cento).

§ 2º No caso do inciso IV do §1º deste artigo, se o loteamento possuir área total de lotes igual ou inferior a 35.000m² (trinta e cinco mil metros quadrados), o redutor poderá ser de, no mínimo, 20% (vinte por cento).

Art. 56. A alienação fiduciária deverá ser feita mediante contrato, elaborado em cartório e encaminhado para anuência do Município, com cláusulas que contenham todos os dados do cronograma físico-financeiro de execução das obras e seu orçamento, além das que se seguem:

- I - descrição das obras a serem realizadas pelo loteador;
- II - especificação das etapas de execução e respectivos prazos;
- III - data de início e término das obras;
- IV - valores de cada item do cronograma físico-financeiro de obras;
- V - valor total das obras;
- VI - descrição dos lotes que serão alienados;
- VII - penalidades e carências, no caso de inadimplência do loteador.

Subseção III

Disposições Gerais

Art. 57. As garantias devem estar vigentes desde a aprovação do loteamento até a emissão do Termo de Recebimento Definitivo das Obras.

Art. 58. Em caso de pedido de substituição de garantia, devem ser atendidas as disposições desta Seção, devendo a garantia ser adequada ao valor das obras do loteamento, previstas no cronograma físico-financeiro.

Subseção IV

Da Liberação da Garantia

Art. 59. O Município liberará a garantia:

- I - proporcionalmente, a pedido do loteador, quando integralmente concluída cada obra ou etapa prevista do cronograma físico-financeiro de execução de obras;
- II - integralmente, após o recebimento definitivo das obras.

Art. 60. A garantia referente às obras de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos e rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e pública, somente poderá ser liberada após o aceite e recebimento destas, pelos órgãos competentes.

Seção VI

Da Alteração do Loteamento

Art. 61. 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 do art. 43 desta Lei Complementar.

Seção VII

Da Execução das Obras do Loteamento

Art. 62. O prazo para execução das obras do loteamento, de responsabilidade do loteador, terá duração máxima de quatro anos, contados da licença para início das obras.

§ 1º A licença para início das obras será expedida:

I - a pedido do loteador, após aprovação do loteamento; ou

II - de ofício, após o registro do loteamento.

§ 2º No caso do loteamento ser aprovado por etapas, todas elas devem estar concluídas no prazo previsto no “caput” deste artigo.

§ 3º O prazo referido no “caput” poderá ser prorrogado por mais 4 (quatro) anos a critério do Município, desde que estejam presentes a justificativa técnica, o interesse público, bem como o instrumento de garantia previsto na Seção V, do Capítulo II, desta Lei Complementar. (incluído pela Lei Complementar n. 654/2022)

§ 4º Para efeito do §3º deste artigo considera-se presente o interesse público quando o resultado da análise da justificativa técnica demonstrar que haverá vantagem mútua para o Município e adquirentes de lotes atingidos quanto a prorrogação de prazo solicitada em relação a não prorrogação dessa. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 63. O recebimento das obras do loteamento pode 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 à obtenção da Licença de Operação, junto ao órgão ambiental estadual competente.

Art. 64. O loteador é responsável pela integridade das obras executadas do loteamento até o recebimento definitivo, pelo órgão competente.

Art. 65. 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 infraestrutura básica e a pavimentação.~~

§ 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 infraestrutura básica. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

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

§ 3º Quando o loteamento a ser implantado por etapas estiver localizado no perímetro da Macrozona de Consolidação instituída pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, Lei Complementar n. 612, de 2018, além dos usos do § 1º, admite-se a liberação para construção de residências unifamiliares e de usos não residenciais, após recebimento do respectivo termo parcial de conclusão da etapa, que contemple a infraestrutura básica e a pavimentação. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 4º O “Habite-se” das construções de que trata o § 3º deste artigo está condicionado ao recebimento do termo parcial de conclusão de cada etapa do loteamento. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Seção VIII

Das Disposições Finais

Art. 66. 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, bem como o de fechamento, se houver, será submetido à aprovação do Prefeito Municipal.

Art. 67. Para os fins do art. 155 da Lei Orgânica do Município, 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 prévia 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. 68. 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. 69. 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. 70. Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que venha a ocorrer, em relação àquelas constantes no projeto de loteamento aprovado.

Art. 71. Todos os prazos fixados neste Capítulo serão contados em dias corridos, excluindo-se o dia do começo e incluindo o dia do vencimento.

Art. 72. 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 término das obras de responsabilidade do loteador.

Seção IX

Do Loteamento Residencial de Interesse Social

Art. 73. Aplicam-se ao loteamento residencial unifamiliar de interesse social as normas do Capítulo II do Título II desta Lei Complementar, que não contrariem o disposto nesta Seção.

Art. 74. Serão permitidos loteamentos residenciais unifamiliares de interesse social para atendimento aos Programas Habitacionais do Município.

Art. 75. Nos projetos de loteamentos residenciais unifamiliares de interesse social, os lotes para as finalidades residenciais terão a dimensão mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de 7m (sete metros).

Art. 76. Quando o loteamento residencial unifamiliar de interesse social estiver vinculado à construção das unidades habitacionais, deverá ser apresentado projeto de engenharia que contemple o Plano de Ocupação, considerando: o relevo final do terreno, as construções, a sua acessibilidade, as divisas, a estabilidade geotécnica do solo, a drenagem superficial e o esgotamento sanitário.

§ 1º As divisas dos lotes deverão conter muretas com altura mínima de 0,30m (trinta centímetros).

§ 2º Quando o desnível de terreno entre os lotes contíguos, em qualquer uma das suas divisas, for maior que 0,50m (cinquenta centímetros), deverão ser construídos muros de contenção ou de arrimo, para garantir a estabilidade geotécnica do terreno.

§ 3º Nos lotes de soleira negativa deverão ser adotadas obras de drenagem de águas pluviais, águas servidas e esgotos sanitários.

§ 4º A execução das obras constantes do § 1º ao § 3º deste artigo é condição necessária para a concessão do “Habite-se” das edificações e o recebimento das obras do loteamento.

Art. 77. A edificação das unidades residenciais poderá ser efetuada concomitantemente às obras de infraestrutura do loteamento.

Art. 78. Quando o loteamento residencial unifamiliar de interesse social estiver vinculado à unidade habitacional deverá ser provido de equipamentos institucionais, a serem definidos por ocasião do pedido das diretrizes de parcelamento do solo, sendo estas construções e equipamentos de responsabilidade do empreendedor.

Art. 79. A liberação do “Habite-se”, referente às obras de edificação das unidades residenciais, ficará vinculada ao recebimento definitivo das obras de infraestrutura do loteamento.

Art. 80. Fica admitido o loteamento residencial unifamiliar de interesse social vinculado à unidade habitacional na Zona Mista Cinco - ZM5.

CAPÍTULO III

DO DESMEMBRAMENTO

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 81. Considera-se desmembramento, para efeitos desta Lei Complementar, a subdivisão de glebas em lotes, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos e nem no prolongamento, modificação e ampliação dos já existentes.

§ 1º Na Macrozona de Estruturação e na Macrozona de Ocupação Controlada o parcelamento do solo de áreas superiores a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) deverá ser feito sob a forma de loteamento, ficando, contudo, autorizado o desmembramento de glebas desde que os lotes resultantes tenham área superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados).

§ 2º Na Macrozona de Consolidação o parcelamento do solo de áreas superiores a 100.000m² (cem mil metros quadrados) deverá ser feito sob a forma de loteamento, ficando, contudo, autorizado o desmembramento de glebas desde que os lotes resultantes tenham área superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados).

§ 3º As glebas limítrofes entre o perímetro urbano e rural podem ser desmembradas, independente da metragem estipulada no § 1º deste artigo, desde que a subdivisão resulte na separação da área urbana com a rural.

§ 4º As áreas localizadas em Zona de Uso Predominantemente Industrial Um - ZUPI1, Zona de Uso Predominantemente Industrial Dois - ZUPI2, e Zona de Uso Diversificado - ZUD podem ser desmembradas independentemente das condições estipuladas nos §§ 1º e 2º deste artigo.

§ 5º Quando a gleba atender as condições para o desmembramento, principalmente quanto ao acesso para via pública oficial já existente, a eventual incidência da Macroestrutura Viária, prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, Lei Complementar n. 612, de 2018, deverá ser destacada no projeto, como área reservada destinada ao Município.

§ 6º Aplica-se para o desmembramento as disposições do art. 14 desta Lei Complementar, referentes às faixas não edificáveis. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 82. Os lotes resultantes do desmembramento deverão ser dotados de obras de infraestrutura básica, que caso inexistentes no local, devem ser executadas pelo proprietário, devendo ser prestada a garantia equivalente e constar no cronograma físico-financeiro de execução das obras.

Parágrafo único. As obras de infraestrutura deverão ser aprovadas junto aos órgãos competentes.

Art. 83. A elaboração de projeto de desmembramento com área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) será precedida de fixação de diretrizes pelo Município, a pedido do proprietário, juntando-se os documentos previstos em Decreto.

Parágrafo único. O pedido de diretrizes poderá ser dispensado, nos processos de desmembramento para fins de adequação de área, para posterior aprovação de loteamento, desde que este já tenha obtido aprovação prévia de anteprojeto.

Art. 84. Os lotes resultantes de desmembramento deverão ter frente para via pública oficial de circulação e observar as dimensões mínimas de lote previstas na legislação para os diferentes zoneamentos, conforme disposto no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, que faz parte integrante desta Lei Complementar, e atendidas as disposições do art. 26 desta Lei Complementar.

Art. 85. As diretrizes para desmembramento terão validade de um ano, prorrogável pelo mesmo período por uma única vez, contados a partir da data de ciência do interessado.

Art. 86. O proprietário deverá ingressar, dentro do prazo de vigência das diretrizes, com o pedido de aprovação do projeto de desmembramento, apresentando os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula da gleba;

II - certidão negativa de tributos municipais;

III - Plano de Desmembramento; e

IV - projetos referentes às obras de infraestrutura básica, nos moldes do art. 82 desta Lei Complementar, se o caso.

§ 1º Compõem o Plano de Desmembramento, de que trata o inciso III do “caput” deste artigo:

I - indicação das vias existentes e dos loteamentos contíguos;

II - indicação do tipo de uso predominante no local; e

III - indicação da divisão de lotes pretendida na área.

§ 2º Demais documentos que irão acompanhar o pedido de desmembramento, bem como as especificações dos projetos, serão regulamentados por Decreto.

§ 3º Fica vedado novo pedido de desmembramento, para áreas que já estejam com projeto em análise junto ao Município. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 87. É de responsabilidade do proprietário a comunicação formal da existência de restrições ambientais que incidam sobre a área desmembrada.

Art. 88. Aprovado o projeto de desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro no competente cartório, no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º Registrado o desmembramento, o interessado deverá encaminhar cópia da certidão de registro ao órgão competente, para providências junto ao Cadastro Imobiliário Municipal e tributação dos lotes.

§ 2º Somente após o registro do desmembramento é que o Município poderá conceder Alvará de Construção.

Art. 89. Para efeito de desmembramento, quando existir edificação no lote, deverá ser comprovada a regularidade da construção, considerando os lotes gerados, e respeitados o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação máxima e os recuos previstos nesta Lei Complementar.

Seção II

Do Desmembramento Vinculado à Anexação

Art. 90. Considera-se desmembramento vinculado à anexação, para efeitos desta Lei Complementar, a transferência de parte de uma gleba para outra, contígua, com a finalidade de adequação urbanística das mesmas.

§ 1º Os lotes resultantes deverão atender a todos os parâmetros urbanísticos para o zoneamento de sua localização.

§ 2º Aplica-se ao desmembramento vinculado à anexação as normas da Seção I deste Capítulo, que não contrariem o disposto nesta Seção.

§ 3º Fica vedado o desmembramento vinculado à anexação com a finalidade de reduzir a metragem quadrada de glebas, de forma que dispense o proprietário da obrigação de efetuar o loteamento, nos moldes do § 1º do art. 81 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IV

DO DESDOBRO DOS LOTES

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 91. Constitui desdobro para efeitos desta Lei Complementar, a divisão de lote resultante do loteamento ou desmembramento aprovado.

§ 1º Fica admitido o desdobro para os loteamentos aprovados até a data de 15 de dezembro de 1997, com área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5m (cinco metros); e para os loteamentos aprovados após a referida data, com a área mínima e testada mínima conforme disposições do Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação, para os distintos zoneamentos.

§ 2º Fica admitido o desdobro de lotes do loteamento Eldorado Centro Empresarial e Industrial, com área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados) e testada mínima de 20m (vinte metros).

§ 3º Fica vedado o desdobro de lotes situados no Corredor Um - CR1 e na Zona Residencial – ZR, exceção feita ao loteamento Chácaras São José, que deverá observar a área mínima de 1.500m² (um mil e quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 15m (quinze metros).

§ 4º Fica admitido o desdobro de lotes de esquina, desde que seja possível inscrever um círculo com diâmetro mínimo de 7m (sete metros) em plano horizontal no lote resultante na esquina.

§ 5º Para efeito de desdobro, quando existir edificação no lote, deverá ser comprovada a regularidade da construção nos termos da legislação municipal vigente, considerando os lotes gerados no desdobro, exceto para os casos previstos na Lei Complementar n. 651, de 2022. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 92. O desdobro de lote com área igual ou superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) será precedido de fixação de diretrizes pelo Município.

Art. 93. O interessado deverá ingressar, com o pedido de aprovação do desdobro, apresentando os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula do lote e, quando a matrícula não estiver no nome do interessado, deverá ser apresentado escritura ou contrato de compromisso de compra e venda;

II - croqui ou projeto do desdobro; e

III - memoriais descritivos, quando exigidos pelo órgão competente.

Parágrafo único. Se a matrícula estiver gravada com ônus de penhora, alienação, hipoteca, arresto, sequestro ou indisponibilidade, o titular do imóvel deverá obter a anuência dos credores ou a baixa dos ônus gravados, anteriormente ao desdobro.

Art. 94. Aprovado o desdobro, o interessado deverá submetê-lo ao registro no competente cartório, no prazo de cento e oitenta dias, contados do deferimento do pedido, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único. Excetuam-se do “caput” deste artigo, os desdobros de lotes com área menor ou igual a 1.000m² (mil metros quadrados), que poderão ser efetivados diretamente perante o Cadastro Imobiliário Municipal.

Seção II

Do Desdobro de Loteamentos Regularizados pelo Município

Art. 95. O interessado deverá ingressar, com o pedido de aprovação do desdobro, apresentando os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula do lote; e

II - projeto topográfico e memoriais descritivos com as medidas, áreas e confrontantes das situações atual e pretendida, em conformidade com a matrícula.

Parágrafo único. O desdobro de lote será precedido de fixação de diretrizes pelo órgão responsável pela Regularização Fundiária.

Art. 96. Os lotes resultantes do desdobro deverão observar as dimensões mínimas previstas nesta Lei Complementar para o zoneamento de sua situação.

Art. 97. Fica sob a responsabilidade do proprietário do lote resultante do desdobro, qualquer ônus relativo à relocação de equipamentos e mobiliários urbanos existentes na via pública.

Art. 98. Aplicam-se as normas do “caput” do art. 94 desta Lei Complementar para o desdobro previsto nesta Seção.

Seção III

Do Desdobro Vinculado à Anexação

Art. 99. Considera-se desdobro vinculado à anexação, para efeitos desta Lei Complementar, a transferência de parte de um lote para outro, contíguo, com a finalidade de adequação urbanística dos mesmos.

§ 1º Os lotes resultantes deverão atender:

I - área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5m (cinco metros), nos loteamentos aprovados anteriores a 15 de dezembro de 1997, excetuando-se as ZRs ou;

II - as dimensões mínimas previstas na legislação para o zoneamento de sua situação.

§ 2º Aplica-se ao desdobro vinculado à anexação o disposto nos arts. 92, 93 e o “caput” do art. 94 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO V

DA ANEXAÇÃO DOS IMÓVEIS

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 100. Considera-se anexação para efeitos desta Lei Complementar a unificação das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para formação de novas glebas ou lotes.

Parágrafo único. Para efeito de anexação, quando existir edificação nos lotes ou glebas, deverá ser comprovada a regularidade da construção nos termos da legislação municipal vigente, considerando o lote gerado na anexação. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 101. O proprietário deverá ingressar, com o pedido de aprovação de anexação, apresentando os seguintes documentos:

I - certidões atualizadas das matrículas dos lotes e, quando as matrículas não estiverem no nome do interessado, deverá ser apresentado escritura ou contrato de compromisso de compra e venda;

II - croqui ou projeto da anexação; e

III - memoriais descritivos, quando exigidos pelo órgão competente.

Parágrafo único. Se a Certidão do Cartório de Registro de Imóveis estiver gravada com ônus de penhora, alienação, hipoteca, arresto, sequestro ou indisponibilidade, o titular do imóvel deverá obter a anuência dos credores ou a baixa do referido ônus anteriormente à anexação.

Art. 102. Aprovado o projeto de anexação, o interessado deverá submetê-lo a registro no cartório competente, no prazo de cento e oitenta dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade da mesma.

Parágrafo único. A concessão de Alvará de Construção e regularização de imóveis objeto de anexação fica condicionada à aprovação desta.

Art. 103. Os lotes resultantes de anexação provenientes de loteamento aprovado a partir de 15 de dezembro de 1997, somente poderão ser novamente objeto de desdobro se as dimensões de área e testada mínimas atenderem às disposições do Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação, para os distintos zoneamentos.

Seção II

Da Anexação em Loteamentos Regularizados pelo Município

Art. 104. O proprietário deverá ingressar com o pedido de aprovação de anexação, apresentando os seguintes documentos:

I - certidão atualizada das matrículas da área em nome do mesmo proprietário;

II - projeto topográfico e memoriais descritivos com as medidas, áreas e confrontantes das situações atual e pretendida, em conformidade com as matrículas.

Parágrafo único. Se a Certidão do Cartório de Registro de Imóveis estiver gravada com ônus de penhora, alienação, hipoteca, arresto, sequestro ou indisponibilidade, o titular do imóvel deverá obter a anuência dos credores ou a baixa do referido ônus anteriormente à anexação.

Art. 105. Aprovado o projeto de anexação, o interessado deverá submetê-lo a registro no cartório competente, no prazo de cento e oitenta dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade da mesma.

Parágrafo único. A concessão de Alvará de Construção e regularização de imóveis objeto de anexação fica condicionada à aprovação desta.

CAPÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 106. O loteador, proprietário ou empreendedor que não cumprir o disposto nesta Lei Complementar está sujeito às infrações e penalidades, abaixo:

I - promover o parcelamento de solo para fins urbanos sem prévia autorização do Município: Embargo da obra e Multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a R\$ 90.000,00 (noventa mil reais);

II - iniciar as obras do loteamento antes da emissão da licença para início das obras: Embargo da obra e Multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

III - executar obras do loteamento ou de infraestrutura com movimentação de terra que cause o assoreamento dos cursos d'água: Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a R\$ 90.000,00 (noventa mil reais);

IV - executar as obras do loteamento ou de infraestrutura em desacordo com o projeto aprovado: Multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

V - não observar o prazo de cada item do cronograma físico-financeiro: Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) por mês de atraso e para cada item previsto;

VI - fazer propaganda do loteamento em desacordo com o disposto no art. 72 desta Lei Complementar: Multa de R\$ 3.000,00 (três mil reais) e apreensão imediata dos materiais;

VII - descumprir o prazo final do cronograma físico-financeiro de execução das obras: Execução ou cobrança da garantia oferecida, de acordo com Seção V do Capítulo II do Título II desta Lei Complementar;

VIII - comercializar lotes antes do registro do loteamento: Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais);

IX - comercializar lotes alienados em garantia das obras: Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais);

X - promover o fechamento de loteamento sem prévia autorização do Município: Multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a R\$ 90.000,00 (noventa mil reais);

XI - executar perímetro de fechamento em desacordo com projeto aprovado: Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);

XII - desatender outras normas previstas no Título II desta Lei Complementar: Multa de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

§ 1º No caso dos incisos I e II deste artigo será realizado o embargo da obra por meio de Auto de Infração e Multa Instantâneo, que fixará o prazo de dez dias para correção da irregularidade ou apresentação de recurso e, após, aplicação da multa.

§ 2º A aplicação das multas previstas nos incisos deste artigo, com exceção dos incisos I e II, atenderá ao seguinte procedimento:

I - será precedida de Notificação Preliminar, que fixará o prazo de até trinta dias, para correção da irregularidade ou apresentação de recurso;

II - após o vencimento do prazo fixado e a constatação de que a irregularidade persiste, será expedido Auto de Infração e Multa, que fixará o prazo de dez dias para correção da irregularidade ou apresentação de recurso e, após, aplicação de multa;

III - em caso de reincidência será expedido o Auto de Infração e Multa em Reincidência, que estabelecerá novo prazo de dez dias para a correção de irregularidade ou apresentação de recurso e, após, multa em dobro.

§ 3º No caso do inciso V do “caput” deste artigo, a Notificação Preliminar fixará também o prazo de até trinta dias para apresentação da solução.

§ 4º Verificado o caso do inciso III deste artigo, enquanto não for proporcionada a reparação do dano, a obra poderá ser embargada e o Município não fornecerá qualquer documento de aceite ou liberação do empreendimento.

§ 5º No caso do inciso IV do “caput” deste artigo, a obra em desacordo com o projeto não pode descaracterizar o loteamento, sob pena de Embargo das Obras.

§ 6º Os valores das multas previstas neste artigo serão atualizadas anualmente de acordo com a Lei n. 5.784, de 19 de dezembro de 2000, com suas alterações, que “Altera a forma de indexação monetária de créditos tributários e não tributários e dá outras providências.”.

TÍTULO III

DO ZONEAMENTO TERRITORIAL

Art. 107. Para o ordenamento do uso e ocupação do solo considera-se a divisão do território do Município em Zona Rural e Zona Urbana, delimitadas no Anexo I - Mapa - Perímetros Rural e Urbano e Anexo I-A-Tabela de Coordenadas Geográficas - Perímetro Rural e Urbano, ambos da Lei Complementar n. 612, de 2018.

CAPÍTULO I

DA CLASSIFICAÇÃO DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 108. O zoneamento corresponde a porções do território, na Zona Urbana do Município, nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos nos Anexos VI - Parâmetros de Uso e Ocupação e delimitadas no Anexo VII - Mapa de Zoneamento, ambos integrantes desta Lei Complementar, dividindo-se em:

I - Centralidades;

II - Zonas de Uso; e

III - Corredores de Uso.

Art. 109. As Centralidades, definidas e delimitadas no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - Lei Complementar n. 612, de 2018, relacionadas abaixo são caracterizadas como zoneamento nesta Lei Complementar:

I - Centralidades Metropolitanas;

II - Centralidades Municipais; e

III - Centralidades Locais.

Art. 110. As Centralidades Metropolitanas têm por característica a atração de pessoas de todas as regiões da cidade e também de outros municípios, e subdividem-se em:

I - Centralidade Metropolitana Eixo Dutra - CMETRO.ED: destinada a diversidade de usos comerciais e de serviços com baixo ou médio nível de impacto urbanístico e ambiental, as atividades geradoras de ruído noturno e as atividades industriais, admitindo-se o uso misto com o residencial multifamiliar desde que a Área Construída Computável - ACC total do uso residencial multifamiliar fica limitada ao percentual máximo de 30% (trinta por cento) da área total computável do uso não residencial com acesso exclusivo por via local, vedado o acesso por vias de maior hierarquia; e

II - Centralidade Metropolitana Centro Tradicional - CMETRO.CT: destinada ao uso misto principalmente através da fachada ativa destinadas ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, as atividades geradoras de ruído noturno e ao uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

Art. 111. As Centralidades Municipais - CM: destinadas ao uso residencial multifamiliar, comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, e ao uso industrial de baixo potencial de incomodidade, sendo incentivado o uso misto com o residencial multifamiliar vertical, principalmente através da fachada ativa, subdividindo-se em:

I - Centralidade Municipal Centro Expandido - CM. Centro Expandido;

II - Centralidade Municipal Vila Adyana - CM. Vila Adyana;

III - Centralidade Municipal Aquarius - CM. Aquarius; e

IV - Centralidade Municipal Satélite - CM. Satélite.

Art. 112. As Centralidades Locais - CL: destinadas ao uso residencial multifamiliar, comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, e ao uso industrial de baixo potencial de incomodidade, subdividindo-se em:

I - Centralidades Locais Existentes:

a) Centralidade Local Jardim Paulista - CL. Jardim Paulista;

b) Centralidade Local Vila Industrial - CL. Vila Industrial;

c) Centralidade Local Santana - CL. Santana; e

d) Centralidade Local Motorama - CL. Motorama.

II - Centralidades Locais a Induzir:

a) Centralidade Local Parque Industrial - CL. Parque Industrial;

b) Centralidade Local Colonial - CL. Colonial;

c) Centralidade Local Novo Horizonte - CL. Novo Horizonte;

d) Centralidade Local São Judas Tadeu - CL. São Judas;

e) Centralidade Local Eugênio de Melo - CL. Eugênio de Melo;

f) Centralidade Local Campos de São José - CL. Campos de São José; e

g) Centralidade na expansão oeste do Urbanova - CL. Urbanova.

Art. 113. As Zonas de Uso na área urbana do Município seguem a classificação abaixo:

I - Zona Residencial - ZR: constitui-se de áreas consolidadas ou glebas vazias destinadas ao uso residencial unifamiliar;

II - Zona Mista Um - ZM1: constitui-se de áreas limítrofes aos bairros residenciais e outras áreas, onde deverá ser mantido o controle de uso, bem como a limitação do gabarito de altura, sendo destinadas à ocupação predominantemente residencial e ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, e à atividade industrial de baixo potencial de incomodidade;

III - Zona Mista Dois - ZM2: constitui-se de áreas mistas com ocupação predominantemente residencial, onde deve ser controlado o adensamento, sendo admitidos os usos

residencial multifamiliar, com diversidade de usos comerciais e de serviços, com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade;

IV - Zona Mista Três - ZM3: constitui-se de áreas de uso misto destinadas a absorver o uso residencial multifamiliar, assim como os comércios e serviços com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade;

V - Zona Mista Quatro - ZM4: constitui-se de áreas mistas com maior diversidade de usos, cujas áreas vazias serão destinadas aos usos residenciais unifamiliar horizontal e multifamiliar vertical, os de comércio e de serviços com baixo e médio nível de impacto urbanístico e ambiental e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade;

VI - Zona Mista Cinco - ZM5: constitui-se de áreas identificadas como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS ou Núcleos Informais no Anexo XV – Mapa – Núcleos Informais da Lei Complementar n. 612, de 2018, de núcleos urbanos regularizados e das glebas adjacentes ou situadas em meio a esses núcleos, que serão destinadas à ocupação residencial unifamiliar e à implantação de comércio e de serviços de baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, sendo admitido também o loteamento, com o objetivo de promover a reorganização viária e a previsão de áreas públicas para oferta de infraestrutura e equipamentos públicos;

VII - Zona de Proteção Ambiental Um - ZPA1: constitui-se de áreas de proteção ambiental, por suas características de várzea, com formação hidromórfica, aluvião ou por outros atributos naturais e que será destinada à implantação de Unidades de Conservação, ficando sujeitas à elaboração de Plano de Manejo, admitidos os usos agrícola e pecuário, florestal e seus complementares, em especial os usos para campos de pesquisa e experimentação agrícola, pecuária e florestal de institutos de pesquisa;

VIII - Zona de Proteção Ambiental Dois - ZPA2: constitui-se de áreas periféricas, vulneráveis à ocupação urbana intensiva devido aos seus atributos ambientais, sendo apropriada às atividades de lazer e recreação, os usos agrícola, pecuário e florestal, sendo admitido o uso residencial unifamiliar e as atividades de características agroindustriais de baixo potencial de incomodidade; com baixa taxa de ocupação e baixo coeficiente de aproveitamento;

IX - Zona de Uso Diversificado - ZUD: constitui-se de áreas destinadas à localização de atividades comerciais, de serviços, institucionais e industriais, que visam garantir a proteção das áreas circunvizinhas, admitindo-se os usos de comércio, de serviços e institucionais de baixo a alto nível de impacto urbanístico e ambiental, o uso industrial de baixo a médio potencial de incomodidade e as atividades geradoras de ruído noturno;

X - Zona de Uso Predominantemente Industrial Um - ZUPI1: compreende plantas industriais existentes no Município, sendo destinada à manutenção da atividade industrial, admitidas as atividades comerciais e de serviços complementares ao processo industrial;

XI - Zona de Uso Predominantemente Industrial Dois - ZUPI2: constitui-se de áreas destinadas à localização de atividades comerciais, de serviços e institucionais de baixo a alto nível de impacto urbanístico e ambiental, o uso industrial de baixo a médio-alto potencial de incomodidade e as atividades geradoras de ruído noturno;

XII - Zona Especial de São Francisco Xavier - ZESFX: constitui-se da área do núcleo urbano principal de São Francisco Xavier, destinada a fomentar as atividades de apoio ao turismo e a preservação de seu patrimônio histórico, paisagístico e cultural, sendo destinada à ocupação residencial e ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, e à atividade industrial de baixo potencial de incomodidade;

XIII - Zona Aeroportuária - ZA: constitui-se da área do Departamento de Ciência e Tecnologia Aeroespacial do Ministério da Aeronáutica - DCTA e destina-se a abrigar o aeroporto e o desenvolvimento de atividades científicas e de pesquisa tecnológicas aeroespaciais, bem como outras atividades urbanas compatíveis;

XIV - Zona de Planejamento Específico - ZPE: constitui-se de glebas que, devido à sua localização estratégica para o crescimento urbano e o desenvolvimento do Município, deverão ser objeto de parcelamento do solo, preferencialmente, através de loteamento; subdividida em:

a) Zona de Planejamento Específico Um - ZPE1: compreende as glebas vazias que necessitam de orientação para a ocupação urbana, visando prioritariamente promover diversidade de usos, melhoria das condições de mobilidade local e integração territorial;

b) Zona de Planejamento Específico Dois - ZPE2: compreende as glebas vazias que necessitam de orientação para a ocupação urbana objetivando principalmente a formação de novas centralidades com boas condições de acessibilidade na região da Urbanova e no Perímetro Especial do Parque Tecnológico.

Art. 114. Os Corredores de Uso, relacionados nos Anexos VI - Parâmetros de Uso e Ocupação e VII - Mapa de Zoneamento, ambos integrantes desta Lei Complementar, são destinados à diversificação de usos de forma compatível com a vizinhança e à flexibilização da implantação de atividades como apoio às zonas de uso, e obedecem a classificação relacionada abaixo:

I - Corredor Um - CR1: corredor de apoio às zonas residenciais, destinado ao uso residencial unifamiliar, ao uso comercial, de serviço e institucional com impacto irrelevante e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade;

II - Corredor Dois - CR2: corredor de apoio às zonas mistas, admitindo maior verticalização do que na zona em que ocorre, além de intensificar o uso comercial e de serviços, minimizando a necessidade de deslocamentos, sendo destinado ao uso residencial multifamiliar, ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo e médio nível de impacto ambiental, às atividades geradoras de ruído noturno e à atividade industrial de baixo potencial de incomodidade;

III - Corredor Três - CR3: corredor de apoio às zonas mistas, admitindo os usos mais incômodos sem a necessidade de análise de localização, sendo destinado ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo e médio nível de impacto ambiental, às atividades geradoras de ruído noturno e à atividade industrial de baixo potencial de incomodidade;

IV - Corredor Quatro - CR4: corredor correspondente às vias expressas, ou com maiores fluxos de veículos, destinado ao uso comercial e de serviços de grande porte, mediante o uso de parâmetros de ocupação específicos visando garantir a fluidez da via, sendo admitido o uso comercial, de serviço e institucional até o médio nível de impacto ambiental, às atividades geradoras de ruído noturno e à atividade industrial de baixo potencial de incomodidade; e

V - Corredor Cinco - CR5: corredor destinado à proteção da paisagem do Banhado do Rio Paraíba do Sul e da Serra da Mantiqueira, sendo admitido o uso comercial, e de serviço e institucional com impacto irrelevante, as atividades geradoras de ruído noturno e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

~~Parágrafo único. Caso haja divergência entre a denominação das vias ou trechos das vias definidas como corredores no Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação e as demarcadas no Anexo VII - Mapa de Zoneamento, ambos integrantes desta Lei Complementar, prevalecerá este último. (revogado pela Lei Complementar n. 667/2023)~~

CAPÍTULO II

DAS CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DO ZONEAMENTO

Seção I

Das Centralidades

Art. 115. As glebas situadas na Centralidade Municipal – CM. Aquarius com área igual ou superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados) deverão ser objeto de parcelamento do solo, por meio de loteamento, mediante a apresentação de Plano de Ocupação Específica, elaborado pelo interessado, devendo atender:

I - os lotes deverão ter área mínima de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) com testada mínima de 50m (cinquenta metros);

II - os percentuais mínimos de área verde e de sistema de lazer exigidos para o loteamento, deverão ocupar um único perímetro central, circundados por sistema viário.

~~III - fica obrigatório o uso da fruição pública ou da fachada ativa tratadas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei Complementar, nos lotes voltados para área verde e para o sistema de lazer central, exigido no inciso II deste artigo, e nos lotes com área igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).~~

III - fica obrigatório o uso da fachada ativa tratada nos arts. 220 a 228 desta Lei Complementar nos lotes voltados para área verde e para o sistema de lazer central, exigido no inciso II deste artigo, e nos lotes com área igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados). (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

Parágrafo único. Os percentuais mínimos a que se refere o inciso II deste artigo, poderão ter até 25% (vinte e cinco por cento) de sua área alocada fora do perímetro central, desde que destinadas à formação de corredores de ligação entre as áreas verdes do loteamento e praças contíguas a ele.

~~Art. 116. Na Rua Prudente Meirelles de Moraes, na Centralidade Municipal – CM. Vila Adyana, no trecho defronte ao Parque Vicentina Aranha, o uso residencial multifamiliar vertical ou o uso misto deste com o uso não residencial é admitido desde que com a implantação da fachada ativa nos termos dos arts. 224 ao 228 desta Lei Complementar.~~

Art. 116. Na Rua Prudente Meirelles de Moraes, na Centralidade Municipal – CM. Vila Adyana, no trecho defronte ao Parque Vicentina Aranha, o uso residencial multifamiliar vertical somente é admitido de forma mista com o uso não residencial e desde que contemple a implantação da fachada ativa nos termos dos arts. 220 ao 228 desta Lei Complementar. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 117. Na Centralidade Local – CL. Eugênio de Melo, no perímetro delimitado pelas ruas Sete de Setembro, General Eugênio de Augusto Melo, Quinze de Novembro, Vinte e Um de Abril, Eloy Porto e Ambrósio Molina as edificações com mais de 3 (três) pavimentos ficam sujeitas à definição de parâmetros de ocupação específicos para proteção das características históricas dos imóveis existentes, mediante anuência do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural - COMPHAC.

Seção II

Das Zonas de Uso

~~Art. 118. Por ocasião da aprovação de novos loteamentos em Zona Residencial – ZR, serão indicadas, se necessário, as vias que deverão ser classificadas como corredores de uso para a implantação das atividades enquadradas nas categorias de uso comercial, de serviço e institucional com impacto urbanístico e ambiental irrelevante – CS e uso comercial, de serviço e institucional com impacto urbanístico e ambiental baixo – CS1, com a finalidade de apoio a essas zonas.~~

Art. 118. A Zona Residencial - ZR - atenderá os seguintes requisitos: *(alterado pela Lei Complementar n. 632/2020)*

I - por ocasião da aprovação de novos loteamentos, serão indicadas, se necessário, as vias que deverão ser classificadas como corredores de uso para a implantação das atividades

enquadradas nas categorias de uso comercial, de serviço e institucional com impacto urbanístico e ambiental irrelevante - CS e uso comercial, de serviço e institucional com impacto urbanístico e ambiental baixo - CS1, com a finalidade de apoio a essas zonas. *(incluído pela Lei Complementar n. 632/2020)*

II - a Quadra 6 do Loteamento Jardim Apolo, integrante do perímetro Centralidade Municipal Vila Adyana, criado pela Lei Complementar n. 612, de 2018, fica classificada como Zona Residencial - ZR. *(incluído pela Lei Complementar n. 632/2020)*

Art. 119. A Zona Mista Cinco – ZM5 deve obedecer às seguintes características:

I - a implantação de qualquer uso ou atividade só será admitida mediante comprovação de regularidade fundiária do imóvel, que deverá ter frente para a via pública oficial de circulação;

~~II - os imóveis com frente para as vias marginais da Rodovia Presidente Dutra e para as estradas municipais, situados na Zona Mista Cinco – ZM5, atenderão aos parâmetros de uso e ocupação do Corredor Três – CR3;~~

II - os imóveis com frente para as vias marginais da Rodovia Presidente Dutra, situados na Zona Mista Cinco - ZM5, atenderão aos parâmetros de uso e ocupação do Corredor Três - CR3; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

III - as atividades comerciais, de serviços e institucionais admitidas em Zona Mista Cinco - ZM5, conforme o Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, caso sejam enquadradas como Polo Gerador de Tráfego – PGT serão permitidas somente nos imóveis com frente para as vias marginais da Rodovia Presidente Dutra e para as estradas municipais.

III - nos núcleos urbanos regularizados, as atividades comerciais, de serviços e institucionais admitidas em ZM5, conforme Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, caso sejam enquadradas como Polo Gerador de Tráfego – PGT serão permitidas somente nos imóveis com frente para as vias marginais da Rodovia Presidente Dutra e para as estradas municipais. (alterado pela Lei Complementar n. 632/2020)

IV - serão admitidos o Uso Comercial, de Serviços e Institucional Dois – CS2 e o Uso Comercial, de Serviços e Institucional Quatro A - CS4-A nos imóveis com frente para as estradas municipais, situados na Zona Mista Cinco – ZM5. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Parágrafo único. As áreas classificadas como ZEIS e os núcleos informais relacionados no Anexo XV – Mapa Núcleos Informais, da Lei Complementar n. 612, de 2018, somente poderão adotar os parâmetros de ZM5 após a sua efetiva regularização fundiária.

Art. 120. A Zona de Proteção Ambiental Um – ZPA1 atenderá aos parâmetros de uso e ocupação constantes nos Anexos VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei

Complementar, alterados em decorrência da elaboração do Plano de Manejo da Unidade de Conservação.

Art. 121. São características específicas da Zona de Proteção Ambiental Dois – ZPA2:

~~I – a área mínima de lote para terrenos com declividade inferior a 30% (trinta por cento) será de 2.000m² (dois mil metros quadrados) e para terrenos com declividade entre 30% (trinta por cento) e 40% (quarenta por cento) será de 4.000m² (quatro mil metros quadrados) e a taxa de permeabilidade do lote é de 30% (trinta por cento);~~

I - a área mínima de lote para o uso residencial unifamiliar – R para terrenos com declividade inferior a 30% (trinta por cento) será de 2.000m² (dois mil metros quadrados) e para terrenos com declividade entre 30% (trinta por cento) e 40% (quarenta por cento) será de 4.000m² (quatro mil metros quadrados) e a taxa de permeabilidade do lote é de 30% (trinta por cento); (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

II - será admitido o Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais – RSCL desde que respeitadas as disposições do art. 189 desta Lei Complementar.

Art. 122. As glebas situadas em Zonas de Planejamento Específico Um e Dois – ZPE1 e ZPE2 com área superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) deverão ser objeto de parcelamento do solo, através de loteamento, mediante a apresentação de Plano de Ocupação Específica, elaborado pelo interessado, atendidas as especificidades de cada ZPE, tratadas nos arts. 123 e 124 desta Lei Complementar.

§ 1º O Plano de Ocupação Específica deverá conter a relação das diferentes categorias de uso, e os respectivos parâmetros de ocupação, às quais o parcelamento se destinará, respeitando a classificação do zoneamento e demais restrições estabelecidas nesta Lei Complementar, assim como as características físico-ambientais e urbanísticas da gleba e de seu entorno.

§ 2º As glebas com área inferior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) poderão ser desmembradas, desde que não seja necessário a abertura de vias em seu interior para a implantação da Macroestrutura Viária constante no Anexo VIII - Mapa da Macroestrutura Viária da Lei Complementar n.º 612, de 2018, ou para a implantação de vias complementares a serem definidas pelo órgão municipal competente.

§ 3º Para a implantação de atividade isolada em gleba com área superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) situadas em Zona de Planejamento Específico - ZPE que não forem objeto de parcelamento do solo, as frações mínimas, assim como o uso, ocupação e aproveitamento serão definidos pelo órgão municipal competente de Planejamento Urbano, a partir dos zoneamentos prescritos nesta Lei Complementar.

§ 4º Após o registro do loteamento, o Município estabelecerá, por ato do Executivo, o zoneamento que atenderá aos parâmetros definidos pelo Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação,

parte integrante desta Lei Complementar, adequado ao loteamento, com base no Plano de Ocupação Específica aprovado para a gleba.

Art. 123. A Zona de Planejamento Específico Um – ZPE1 atenderá aos seguintes requisitos:

I - as glebas com área igual ou inferior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) poderão ser desmembradas ou ocupadas, respeitando-se as frações mínimas e os demais parâmetros de uso e ocupação de solo estabelecidos para Zona Mista Quatro – ZM4, conforme definido no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar;

II - as glebas a serem loteadas na Zona de Planejamento Específico Um - ZPE1, na ocasião da elaboração do Plano de Ocupação Específica, exigido no art. 122 desta Lei Complementar, atenderão aos seguintes itens:

a) deverão se constituir, preferencialmente, de zonas mistas, admitindo-se outro zoneamento, dentre as classificações desta Lei Complementar, desde que tecnicamente justificado;

b) para formação de novas centralidades deverão ser observados os objetivos e as diretrizes de ordenamento territorial estabelecidos na Lei Complementar n. 612, de 2018, sendo necessária a análise específica dos órgãos municipais competentes de planejamento urbano e de mobilidade;

c) não será admitido zoneamento destinado à verticalização em áreas contíguas às Zonas Residenciais - ZR.

d) Fica admitida a criação de Zona Residencial – ZR com lote mínimo de 200m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 8m (oito metros). (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 1º Excetuam-se das disposições do inciso I deste artigo as glebas com área igual ou inferior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) inseridas na Região Sul, que respeitarão as frações mínimas e os demais parâmetros de uso e ocupação de solo estabelecidos para Zona Mista Dois - ZM2, conforme definido no Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 2º No caso das glebas com área igual ou inferior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados), a serem desmembradas ou ocupadas, situarem-se ao longo de corredor de uso, deverão obedecer as características e exigências estabelecidas para o respectivo corredor.

Art. 124. A Zona de Planejamento Específico Dois - ZPE2 atenderá aos seguintes requisitos:

I - as glebas com área igual ou inferior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) poderão ser desmembradas ou ocupadas, respeitando-se as frações mínimas e os demais parâmetros e

exigências de uso e ocupação de solo estabelecidos para Zona Mista Três - ZM3, conforme definido no Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar;

II - as glebas a serem loteadas na Zona de Planejamento Específico Dois - ZPE2, na ocasião da elaboração do Plano de Ocupação Específica, exigido no art. 122 desta Lei Complementar, atenderão aos seguintes itens:

a) na região do Urbanova deverá ser prevista formação de nova centralidade, conforme determina o parágrafo único do art. 39, da Lei Complementar n. 612, de 2018, a se configurar preferencialmente nas proximidades do Parque Paraíba do Sul, delimitado no Anexo XIII - Mapa Parques Urbanos, parte integrante da Lei Complementar n. 612, de 2018;

b) para formação da centralidade, tratada na alínea "a" do inciso II deste artigo, deverá ser destinado, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área de lotes, para o uso não residencial ou para o uso misto com o residencial multifamiliar atendendo, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área edificada do pavimento térreo com o uso não residencial ou, no mínimo, 15% (quinze por cento) da Área Construída Computável - ACC com um dos usos;

c) para formação de centralidade na área situada no Perímetro Especial do Parque Tecnológico, deverão ser observados os objetivos e as diretrizes de ordenamento territorial estabelecidos na Lei Complementar n. 612, de 2018, sendo necessária a análise específica dos órgãos municipais competentes de planejamento urbano e de mobilidade;

d) não será admitido zoneamento destinado à verticalização em áreas contíguas às Zonas Residenciais - ZR ou em áreas circundantes a comunidades predominantemente residenciais já existentes no local.

Parágrafo único. No caso das glebas com área igual ou inferior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados), a serem desmembradas ou ocupadas, situarem-se ao longo de corredor de uso, deverão obedecer às características e exigências estabelecidas para o respectivo corredor.

Art. 125. As áreas inseridas na faixa de domínio da linha de transmissão de energia elétrica poderão ser, a partir do enterramento das linhas, edificadas e utilizadas para fins urbanos, devendo atender o zoneamento e os parâmetros de uso e ocupação definidos nos Anexos VI – Parâmetros de Uso e Ocupação e VII – Mapa de Zoneamento, ambos integrantes desta Lei Complementar.

§ 1º Quando a faixa de domínio da linha de transmissão de energia elétrica atravessar o perímetro das centralidades definidas na Lei Complementar n. 612, de 2018, ou estiver contígua às mesmas, serão adotados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos para as respectivas centralidades.

§ 2º As áreas edificáveis sobre a faixa de domínio da linha de transmissão de energia elétrica situadas no perímetro de Zona de Uso Diversificado – ZUD, entre as Ruas Estados Unidos e

Cidade de Lima, do Loteamento Cidade Vista Verde, e a Refinaria Henrique Lage, não poderão ter acesso direto pelas referidas vias.

Seção III

Dos Corredores de Uso

Art. 126. No Corredor Um - CR1 fica proibida a implantação de atividades de ensino em geral.

Parágrafo único. Nos Corredores Um - CR1: avenidas São João e Nove de Julho, no trecho compreendido entre a Rua Taquaritinga até a Rua Madre Paula de São José e entre a Rua Serra Negra até a Rua Guarujá, será admitido apenas o uso residencial unifamiliar – R e as seguintes atividades:

I - agência de turismo;

II - consultório ou clínica médica sem internação;

III - clínica odontológica sem internação;

IV - escritório de advocacia;

V - escritório de arquitetura e engenharia;

VI - escritório de contabilidade;

VII - escritório de publicidade e marketing;

VIII - seguradoras.

Art. 127. No Corredor Quatro - CR4 deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - fica vedada a construção de muros ao longo das vias, sendo que os elementos de vedação e de fechamento dos imóveis com a calçada devem seguir os seguintes parâmetros:

a) os projetos devem privilegiar a paisagem e não se constituírem em barreira visual ou paisagística;

b) as edificações deverão receber tratamento arquitetônico e paisagístico de forma a harmonizar-se com a paisagem e seu entorno.

~~II - o acesso aos imóveis deverá atender as disposições do Anexo XVI - Recuo Especial de Vias, parte integrante desta Lei Complementar, podendo ser exigida via marginal quando necessário;~~

II - poderá ser exigida via marginal para acesso ao imóvel, quando necessário; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

III - as vias marginais ao Corredor Quatro – CR4 identificado no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, deverão atender aos parâmetros do referido Corredor.

Art. 128. No Corredor Quatro - CR4 e em suas marginais, no Corredor Cinco - CR5, nas vias expressas, nas estradas municipais integrantes do Anexo IX – Mapa Hierarquia Viária, parte integrante da Lei Complementar n. 612, de 2018, e ao longo das rodovias, não serão admitidas as atividades de ensino, à exceção da atividade de ensino superior, pós-graduação e ensino a distância.

Art. 129. Para efeito do Corredor Cinco - CR5 serão considerados os imóveis localizados ao longo da Orla do Banhado, contíguos à várzea do Rio Paraíba do Sul, nas vias e trechos de vias relacionados no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, devendo atender aos seguintes requisitos:

I - as atividades classificadas como Uso comercial, de serviço e institucional quatro A - CS4-A estarão limitadas ao interior das edificações, cujas vedações necessariamente deverão receber tratamento de isolamento acústico;

II - quando da edificação nos lotes, deverá ser respeitada a permeabilidade visual para o Banhado através de seus recuos e oferecer áreas de fruição pública no pavimento térreo;

III - o pavimento térreo deverá garantir a fruição pública, para tanto, sua ocupação deverá respeitar as seguintes características:

a) o piso do térreo deverá possuir superfície de piso única ocupando a largura total do lote, excetuando-se as rampas, caso haja;

b) o recuo frontal será obrigatoriamente de 10m (dez metros) no pavimento térreo;

c) no pavimento térreo é vedada a construção de muros em qualquer divisa, mesmo quando o lote confrontante estiver vazio, para estes casos admite-se a instalação, nas laterais e em caráter provisório, de guarda-corpos ou muretas com altura de 1,2m (um metro e vinte centímetros), os quais deverão permitir permeabilidade visual;

d) deverá ser garantida área de fruição não edificada com profundidade mínima de 10m (dez metros) na parte posterior da edificação;

e) a cota do piso externo deverá possuir a mesma cota de nível da calçada, em qualquer ponto da mesma, admitindo-se até 3% (três por cento) de inclinação para fins de escoamento de águas pluviais;

f) a cota do piso interno do térreo deverá ser no máximo 0,10m (dez centímetros) acima da cota do piso externo;

g) caso haja diferença de nível entre um imóvel e seu confrontante lateral, deverá ser garantida, por todos os proprietários, a acessibilidade com largura mínima de 3m (três metros) a cada 10m (dez metros) no mínimo, na confrontação entre os imóveis;

h) no caso de necessidade de rampas de acesso de veículos ao subsolo, as mesmas serão admitidas desde que junto a divisa lateral após o recuo frontal de 5m (cinco metros), respeitado a largura mínima de 3m (três metros) de fruição pública entre a rampa e a edificação, sendo que a rampa não poderá ser coberta;

~~i) deverá garantir a fruição pública nas áreas correspondentes aos recuos mínimos obrigatórios do pavimento térreo, nos termos dos arts. 220 a 223 desta Lei Complementar, observando-se ainda a integração entre o térreo dos diferentes lotes consecutivos;~~

i) nos recuos obrigatórios do pavimento térreo deverá ser garantida a fruição pública com largura equivalente a estes, nos termos dos arts. 221, 226, 227 e 228 desta Lei Complementar de forma a promover a integração entre a via pública oficial, o pavimento térreo do lote e os diferentes pavimentos térreos dos lotes consecutivos; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

j) o gabarito total da edificação do pavimento térreo, incluindo sua cobertura e platibanda, será no máximo de 5m (cinco metros);

k) os recuos laterais mínimos serão de 6m (seis metros), sendo que, no caso de lote com testada menor que 20m (vinte metros) será exigido em apenas uma das laterais;

l) não serão admitidos abrigos desmontáveis nos recuos.

m) possuir integração física na interface da calçada pública com a área de fruição pública para uso do pedestre, com extensão mínima de 5m (cinco metros) para testadas até 15m (quinze metros) e 10m (dez metros) para testadas iguais ou superiores 15m (quinze metros), sendo permitido o fracionamento desta última extensão, desde que atendido o valor mínimo de 5m (cinco metros); (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

n) deverá ser garantida a implantação de faixa de circulação exclusiva de pedestres com largura mínima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) de forma a percorrer toda área de fruição pública e integrá-la à calçada pública e aos lotes adjacentes, ainda que não edificados. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

IV - nos subsolos deverão observar os seguintes requisitos:

a) caso o imóvel tenha frente para outra via além daquelas citadas no “caput” deste artigo, deverá ser respeitado o recuo frontal mínimo de 5m (cinco metros) com relação a esta, ficando dispensado da exigência de quaisquer outros recuos;

b) será admitido o fechamento com muros ou outros elementos.

V - quanto ao estacionamento de veículos deverão ser atendidas as seguintes características:

a) é vedada a utilização do pavimento térreo para a locação de vagas de estacionamento de veículos automotores (inclusive para pessoa com deficiência - PCD), assim como para área de embarque e desembarque;

b) será dispensada a exigência de vagas quando se tratar de empreendimento não classificado como Polo Gerador de Tráfego - NPGT;

c) o estacionamento, quando existente, deverá situar-se nos subsolos, respeitando-se as normas de acessibilidade;

d) os horários das operações de carga e descarga será regulado pelos órgãos municipais competentes.

VI - fica demonstrado no Anexo VIII – Esquema Gráfico da Orla do Banhado, parte integrante desta Lei Complementar, a volumetria proposta para a ocupação das áreas mencionadas neste artigo.

Parágrafo único. Não se aplicam às residenciais unifamiliares as disposições do § 1º do art. 221 desta Lei Complementar quanto ao uso não residencial, exceto se na forma mista com o uso não residencial. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

CAPÍTULO III

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO RURAL

Art. 130. São partes integrantes do perímetro da Macrozona Rural do Município, conforme estabelecido no art. 10 da Lei Complementar n. 612, de 2018:

I - Área de Proteção Ambiental Municipal de São Francisco Xavier - APA-SFX;

II - Macrozona de Proteção de Recursos Hídricos - MZPRH;

III - Macrozona de Potencial Turístico - MZPT;

IV - Macrozona de Desenvolvimento Sustentável - MZDS;

V - Área de Proteção Ambiental Municipal da Serra de Jambeiro – APA-SJ.

Art. 131. A Área de Proteção Ambiental Municipal de São Francisco Xavier - APA-SFX deverá atender às disposições da Lei Estadual n. 11.262, de 8 de novembro de 2002, que “Declara Área de Proteção Ambiental o trecho da Serra da Mantiqueira e áreas urbanas do Município de São José dos Campos”, sob a denominação de APA São Francisco Xavier; e da Resolução Secretaria de Estado do Meio Ambiente - SMA n. 64, de 11 de setembro de 2008, que “Institui o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental - APA São Francisco Xavier” e suas posteriores alterações, e outras legislações que venham a substituí-las.

Art. 132. Para efeito desta Lei Complementar, a Área de Proteção Ambiental Municipal de São Francisco Xavier - APA-SFX fica subdividida, conforme o Zoneamento Ecológico-Econômico definido no art. 6º da Resolução SMA n. 64, de 2008, compreendendo as seguintes zonas:

- I - Zona de Proteção Máxima - ZPM;
- II - Zona de Vida Silvestre – ZVS;
- III - Zona de Conservação da Biodiversidade - ZCB;
- IV - Zona de Conservação dos Recursos Hídricos - ZCRH;
- V - Zona de Ocupação Diversificada - ZOD; e
- VI - Zona de Ocupação Dirigida – ZDI.

Parágrafo único. O Zoneamento Ecológico-Econômico da APA São Francisco Xavier, criado pela Lei Estadual n. 11.262, de 2002, está delimitado em mapas oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE, em escala 1:50.000, e é parte integrante da Resolução SMA n. 64, de 2008.

Art. 133. A ocupação do solo na Zona Rural deverá observar a elaboração do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental dos Mananciais da Região Metropolitana de São Paulo para a Sub-bacia do Jaguari, que integra as ações do Programa de Saneamento Ambiental dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê – Programa Manancial, e incide sobre o território do Município.

Parágrafo único. A ocupação da Zona Rural deverá respeitar a fração mínima parcelável de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 134. As disposições relativas ao uso e ocupação do solo na Zona Rural constam do Anexo IX – Uso e Ocupação na Zona Rural, parte integrante desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Serão adotados recuos mínimos de 5m (cinco metros) a partir das divisas do imóvel sem prejuízo da faixa não edificável para alargamento das estradas municipais.

Art. 135. A Zona de Amortecimento do Parque Natural Municipal Augusto Ruschi - ZAPNMAR, instituída pela Lei n. 8.195, de 17 de setembro de 2010, composta pelos Setores de Conservação e Recuperação e Uso Sustentável, foi definida no Plano de Manejo desta Unidade de Conservação de Proteção Integral e a implantação de novas atividades ou empreendimentos na ZAPNMAR deve atender integralmente às diretrizes e objetivos dispostos no Plano de Manejo.

Art. 136. Para implantação de qualquer atividade na Zona Rural o imóvel deverá ter frente para via pública oficial de circulação de veículos e pedestres ou comprovar acesso regular através de servidão de passagem devidamente registrada no cartório de imóveis competente.

Art. 137. As atividades de produção rural identificada no Anexo IX – Uso e Ocupação na Zona Rural, parte integrante desta Lei Complementar, poderão ser realizadas dentro das macrozonas e zonas permitidas, respeitadas as disposições abaixo:

I - as atividades rurais produtivas devem respeitar os parâmetros legais de conservação de água e solo com proteção da vegetação nativa, controlando os processos erosivos, os níveis de exposição e compactação de solo e assoreamento de cursos hídricos, por meio da utilização de técnicas como o plantio em nível ou em faixas, rotação de culturas, cobertura morta, adubação verde, terraceamento, barragens, entre outras;

II - para a produção poderá ser adotado o manejo convencional, desde que se baseie no Manejo Integrado de Pragas e Doenças ou orgânico, com ênfase na promoção de produção sustentável e uso racional dos recursos naturais;

III - poderão ser utilizadas estruturas físicas como estufas, telados, caramanchões, parreiras, canais de hidroponia, paliçadas, encanteiramento e plasticultura.

Art. 138. As atividades não classificadas no Anexo IX – Uso e Ocupação na Zona Rural desta Lei Complementar, serão qualificadas nas categorias análogas às atividades listadas, exceto a exploração mineral e aquelas proibidas por legislação.

Art. 139. Os núcleos informais localizados em zona rural e relacionados no Anexo XV – Mapa Núcleos Informais, da Lei Complementar n. 612, de 2018, após a efetiva regularização fundiária adotarão os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo:

I - os núcleos informais de interesse social adotarão parâmetros de Zona Mista Cinco - ZM5;

II - os núcleos informais de interesse específico adotarão parâmetros de Zona Residencial – ZR ou de Zona Mista Cinco – ZM5, a ser definido no processo de regularização, observando-se as características dos usos implantados.

Parágrafo único. Nos núcleos informais tratados no “caput” deste artigo, não serão admitidos os usos Residencial Multifamiliar Horizontal - RH, Condomínio de Lotes Residenciais - RCL e Residencial Horizontal Simples - RHS.

TÍTULO IV

DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES

Art. 140. Os usos e atividades são classificados em categorias, sendo permitidos ou vedados de acordo com o zoneamento em que se localiza o imóvel, conforme os Anexos VI – Parâmetros de Uso e Ocupação e VII – Mapa de Zoneamento, ambos integrantes desta Lei Complementar.

Art. 141. Para fins de classificação dos usos e atividades ficam definidos:

I - uso residencial;

II - uso não residencial:

a) uso comercial, de serviços e institucional;

b) uso industrial e agroindustrial.

Seção I

Do Uso Residencial

Art. 142. Considera-se Uso Residencial:

I - Unifamiliar - R: a edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote;

II - Residencial Multifamiliar Horizontal – RH: conjunto de edificações constituído por duas ou mais habitações agrupadas horizontalmente, admitindo agrupamento de casas sobrepostas, dispondo de espaços e instalações comuns caracterizado como bem em condomínio;

III - Residencial Horizontal Simples – RHS: conjunto de edificações constituído por até 8 (oito) habitações agrupadas lateral e horizontalmente, com acessos independentes, e caracterizado como bem em condomínio;

IV - Residencial Multifamiliar Vertical – RV: a edificação ou conjunto de edificações constituído por duas ou mais habitações agrupadas verticalmente, dispendo de espaços e instalações comuns, e caracterizados como bem em condomínio, compreendendo as seguintes subcategorias:

a) Residencial Multifamiliar Vertical Um – RV1: com até 80 (oitenta) unidades habitacionais;

b) Residencial Multifamiliar Vertical Dois – RV2: com mais de 80 (oitenta) unidades habitacionais e até 300 (trezentas) unidades habitacionais.

~~Parágrafo único. O número de unidades habitacionais para a subcategoria de uso RV2 poderá ser ampliada de 300 (trezentas) para até 400 (quatrocentas) na Centralidade Metropolitana - Centro Tradicional e na Centralidade Municipal - CM - Centro Expandido e Centralidade Municipal - CM - Aquários, desde que aplicada a fruição pública ou a fachada ativa, nos termos do Título IV, Capítulo II - Seção IV desta Lei Complementar.~~

Parágrafo único. O número de unidades habitacionais para a subcategoria de uso RV2 poderá ser ampliada de 300 (trezentas) para até 400 (quatrocentas) na Centralidade Metropolitana - Centro Tradicional e nas Centralidades Municipais da Macrozona de Consolidação, desde que aplicada a fachada ativa, nos termos dos arts. 220 a 228 desta Lei Complementar. *(alterado pela Lei Complementar n. 632/2020)*

~~Art. 143. Na Macrozona de Estruturação, a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais, quando localizados em lotes ou glebas não oriundos de loteamento, fica condicionada a contrapartida pelo empreendedor, a fim de prover a localidade com equipamentos públicos voltados a atender, principalmente, a nova demanda gerada pelo empreendimento.~~

Art. 143. Na Macrozona de Estruturação, a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais, quando localizados em glebas ou lotes não oriundos de loteamento, fica condicionada a contrapartida pelo empreendedor, a fim de prover a localidade com equipamentos públicos voltados a atender, principalmente, a nova demanda gerada pelo empreendimento. *(alterado pela Lei Complementar n. 632/2020)*

§ 1º A contrapartida prevista no “caput” deste artigo, deverá promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, nos termos do inciso IX, do art. 2º, da Lei Federal n. 10.257, de 2001 e poderá ser efetuada por meio de:

I - área destinada ao uso público, na proporção de 10m² (dez metros quadrados) por unidade habitacional;

II - equipamentos institucionais;

III - montante financeiro equivalente ao valor de avaliação da área, e no caso do § 2º deste artigo, o montante levará em consideração também o valor dos equipamentos institucionais.

§ 2º Os incisos I e II do § 1º deste artigo poderão ser cumulativos.

§ 3º Quando se tratar de montante financeiro, o valor será destinado ao Fundo Municipal de Habitação - FMH, criado pela Lei n. 8.036, de 30 de dezembro de 2009, conforme o enquadramento do empreendimento.

§ 4º Aplicam-se às disposições deste artigo, a somatória das unidades habitacionais edificadas em todos os lotes provenientes da mesma gleba de origem.

Art. 144. O uso Residencial Multifamiliar Horizontal - RH deverá:

I - atender a cota mínima de 140m² (cento e quarenta metros quadrados) de terreno por unidade habitacional e área máxima de terreno de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);

II - quando destinado a empreendimento habitacional de interesse social, fica admitida a cota mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de terreno por unidade habitacional e área máxima de terreno de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados);

III - destinar o recuo frontal e o recuo frontal secundário como áreas de uso comum do empreendimento;

IV - atender a largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para as vias internas de circulação de pedestres;

V - será admitido o uso misto desde que o uso não residencial tenha frente para via pública oficial de circulação e desde que observados os usos admitidos assim como os parâmetros de ocupação estabelecidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 145. Os usos Residencial Multifamiliar Horizontal - RH e Residencial Multifamiliar Vertical - RV deverão atender, no mínimo, 1m² (um metro quadrado) de área destinada ao lazer, recreação e contemplação a cada 10m² (dez metros quadrados) de Área Construída Computável - ACC - do uso residencial multifamiliar, exigindo-se o máximo de 6m² (seis metros quadrados) por unidade habitacional.

Art. 146. As áreas de lazer, recreação e contemplação definidas nesta seção deverão encerrar uma área de 40% (quarenta por cento), no mínimo, em um único perímetro e serão equipadas, gramadas ou arborizados para os fins a que se destinam, devendo constar do projeto de Alvará de Construção.

Parágrafo único. As áreas de lazer e recreação poderão ser convertidas em as áreas sustentáveis, conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis, parte integrante desta Lei Complementar, nas seguintes proporções:

I - 100% (cem por cento) na Centralidade Metropolitana - Centro Tradicional;

II - 80% (oitenta por cento) na Centralidade Municipal - Centro Expandido e nas demais centralidades da Macrozona de Consolidação;

III - 50% (cinquenta por cento) nas centralidades da Macrozona de Estruturação, zonas de uso e corredores de uso.

~~Art. 147. O uso Residencial Horizontal Simples - RHS será admitido somente em loteamentos aprovados antes de 15 de dezembro de 1997, sendo que cada unidade habitacional deverá ter testada com largura mínima de 5m (cinco metros) para a via pública de circulação.~~

Art. 147. Será admitido o uso residencial multifamiliar de forma especial nas seguintes condições: (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

I - o uso Residencial Horizontal Simples - RHS será admitido somente em loteamentos aprovados antes de 15 de dezembro de 1997, sendo que cada unidade habitacional deverá ter testada com largura mínima de 5m (cinco metros) para a via pública de circulação; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

II - os usos residenciais multifamiliares verticais – RV1 e RV2 ficam admitidos em caso de imóvel situado em ZM4 com frente para o CR3; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

III - o uso residencial multifamiliar - RV1 com até 20 (vinte) unidades habitacionais está dispensado do atendimento de 50% (cinquenta por cento) da área de lazer e está dispensado das exigências de vagas de visitantes e carga e descarga, na Centralidade Metropolitana – Centro Tradicional e na Centralidade Municipal – CM. Centro Expandido. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Parágrafo único. No caso de uso misto entre o uso não residencial e o residencial multifamiliar, disposto no inciso III deste artigo, deverão ser atendidas para o uso não residencial as exigências de vagas de estacionamento, salvo se dispensado em legislação específica. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 148. Para fins de classificação, a atividade de flat ou apart-hotel fica enquadrada como Residencial Multifamiliar Vertical.

Art. 149. As obras de infraestrutura para o atendimento do residencial multifamiliar serão de responsabilidade do empreendedor.

§ 1º A aprovação fica condicionada a apresentação de carta das concessionárias, atestando que a infraestrutura do sistema de água, esgoto e energia atenderá à demanda que será criada pelo empreendimento.

§ 2º O "Habite-se" somente será expedido após o término das obras de infraestrutura, em especial daquelas relativas ao viário, à captação e distribuição de água, rede de esgoto, de drenagem e de energia elétrica, mediante Carta de Aceite dos órgãos e concessionárias competentes.

Seção II

Do Uso Comercial, de Serviços e Institucional

Art. 150. O uso comercial, de serviço e institucional, para efeito de aplicação desta Lei Complementar, fica classificado de acordo com o seu nível de impacto urbanístico e ambiental em:

I - Uso Comercial, de Serviço e Institucional - CS: impacto irrelevante;

II - Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um – CS1: impacto baixo, compreendendo as seguintes subcategorias:

a) Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um A – CS1-A;

b) Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um B – CS1-B.

III - Uso Comercial, de Serviço e Institucional Dois – CS2: impacto médio;

IV - Uso Comercial, de Serviço e Institucional Três – CS3: impacto alto;

V - Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro – CS4: potencial gerador de ruído noturno, compreendendo as seguintes subcategorias:

a) Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro A – CS4-A;

b) Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro B – CS4-B.

VI - Uso Comercial, de Serviço e Institucional Cinco – CS5.

Art. 151. Os usos classificados como CS1, CS2, CS3, CS4 e CS5 estão relacionados no Anexo XI – Classificação das Atividades de Uso Comercial, de Serviço e Institucional, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 1º Enquadram-se na categoria de uso CS os estabelecimentos ou atividades que não estão listados no Anexo mencionado no “caput” deste artigo.

~~§ 2º Quando a Área Construída Computável – ACC das atividades originalmente classificadas como CS for maior ou igual a 1.000m² (mil metros quadrados), estas deverão ser enquadradas na categoria de uso CS1-A;~~

§ 2º Quando a Área Construída Computável – ACC das atividades originalmente classificadas como CS for maior ou igual a 1.000m² (mil metros quadrados), estas deverão ser enquadradas na categoria de uso CS1-A, exceto se expressa no Anexo XI –Classificação das Atividades de Uso Comercial, de Serviços e Institucional parte integrante desta Lei Complementar, com classificação distinta. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 3º O rol de usos do Anexo referido no “caput” deste artigo é exemplificativo, admitindo-se a classificação por similaridade.

§ 4º Os usos CS, CS1, CS2, CS3, CS4 e CS5 deverão observar as medidas mitigadoras destinadas a prevenir, corrigir e a reduzir o impacto urbanístico e ambiental negativo e adverso, previstas no Anexo XII – Medidas Mitigadoras, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 5º As atividades de Motel e Drive-in somente serão admitidas em lotes ou glebas com área mínima de 3.000m² (três mil metros quadrados).

§ 6º Os templos e locais de culto em geral poderão ser admitidos em lotes com área mínima de 175m² (cento e setenta e cinco metros quadrados) e testada mínima de 7m (sete metros). *(incluído pela Lei Complementar n. 632/2020)*

§ 7º As atividades de tratamento por compostagem de resíduos orgânicos domiciliares com processamento acima de 100 toneladas de resíduos/dia e de tratamento e/ou disposição de resíduos sólidos, classificadas como CS3, serão admitidas somente na zona de uso ZUPI 2. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 152. Os usos CS1-B, CS2, CS4-A e CS4-B ficam sujeitos a análise de localização, de acordo com as normas previstas na Seção VI, deste Capítulo.

Art. 153. As atividades classificadas na categoria de uso CS4-A poderão ser admitidas:

I - em centro de compras, ou prédio comercial constituído por unidades autônomas, com Área Construída Computável - ACC maior que 10.000m² (dez mil metros quadrados), desde que atendidas as normas vigentes quanto a emissão de ruídos;

II - nas vias relacionadas abaixo nos trechos em que atravessam as centralidades:

a) Adhemar de Barros, Avenida Doutor;

b) Andrômeda, Avenida;

- c) Antônio Saes, Rua (trecho contíguo a Centro Tradicional);
- d) Cassiano Ricardo, Avenida;
- e) Cassiopéia, Avenida;
- f) Dos Lírios, Rua;
- g) Edmir Vianna Moura, Rua Professor;
- h) Everardo Passos, Rua Professor;
- i) Francisco José Longo, Av. Engenheiro;
- j) Francisco Rafael, Rua;
- k) Frederico Eyer, Rua Professor;
- l) Genésia B. Tarantino, Rua;
- m) Ilídio Meinberg Porto, Rua;
- n) João Batista de Souza Soares, Avenida Doutor;
- o) João Guilhermino, Avenida Doutor;
- p) João Rodolfo Castelli, Rua;
- q) José Antônio do Couto, Estrada Dom;
- r) José Ribeiro Bastos, Avenida;
- s) Nelson D'Ávila, Avenida Doutor;
- t) Osvaldo Nascimento Leal, Rua Brigadeiro;
- u) Paraibuna, Rua;
- v) Perseu, Avenida;
- w) Presidente Juscelino Kubitschek, Avenida;
- x) Rui Barbosa, Avenida;

- y) Santos Dumont, Avenida;
- z) Sebastião Gualberto, Avenida Engenheiro;
- aa) Tancredo Neves, Avenida Presidente;
- ab) Vinte e Um de Abril, Rua;

Parágrafo único. As atividades tratadas no “caput” deste artigo, quando localizadas nas vias relacionadas no inciso II deste artigo, atenderão aos parâmetros definidos para a categoria CS1-B e as exigências quanto análise de localização tratados no art. 199 desta Lei Complementar.

Art. 154. As atividades classificadas como CS5 estarão sujeitas à análise específica dos órgãos municipais competentes que, após opinarem favoravelmente quanto à viabilidade da implantação, deverão emitir diretrizes e fixarão os parâmetros de uso e ocupação do solo, dentre aqueles estabelecidos nesta Lei Complementar.

~~Art. 155. As novas construções e ampliações que totalizem Área Construída Computável – ACC maior que 2.000m² (dois mil metros quadrados) deverão atender área sustentável equivalente a 5% (cinco por cento) da ACC do empreendimento, conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis, parte integrante desta Lei Complementar.~~

Art. 155. As novas construções, ampliações e regularizações que totalizem Área Construída Computável – ACC - maior que 2.000m² (dois mil metros quadrados) deverão atender área sustentável equivalente a 5% (cinco por cento) da ACC objeto de aprovação do alvará de construção, conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis, parte integrante desta Lei Complementar. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

Parágrafo único. Serão consideradas, para efeito do “caput” deste artigo, as ampliações maiores que 5% (cinco por cento) analisadas cumulativamente.

Subseção I

Do Posto de Abastecimento ou Sistema Retalhista de Combustível

Art. 156. A dimensão mínima do lote e do recuo para a implantação da atividade de posto e sistema retalhista de combustível, inclusive de Gás Natural Veicular - GNV, são:

I - frente do lote: 40m (quarenta metros);

II - área do lote: 1.000m² (mil metros quadrados), podendo ser inferior quando houver doação ou destinação de uso público de parte da área para o sistema viário, desde que a área original seja igual ou maior que 1.000m² (mil metros quadrados);

III - recuo frontal, lateral e de fundos para a instalação de bombas, compressores e equipamentos afins: 10m (dez metros);

IV - recuo frontal, lateral e de fundos para a instalação dos pilares de sustentação da cobertura de bombas: 5m (cinco metros).

§ 1º Considera-se posto e sistema retalhista de combustível toda a atividade relacionada ao armazenamento e abastecimento de combustível, sendo admitida aquela relacionada à lavagem, troca de óleo e lubrificação de veículo, reparo pneumático e área administrativa relacionada a esta atividade.

§ 2º A estação de medição e o conjunto de medição para o gás natural veicular - GNV estarão dispensados de recuos, desde que não ultrapassem a área edificada de 6,50m² (seis metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados) e pé direito máximo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

§ 3º Os recuos de frente do imóvel destinado ao posto de serviço e abastecimento de veículo automotor poderá ser ocupado por cobertura desmontável destinada a abrigar pedestre e veículo, desde que aberta em toda a extensão do alinhamento do respectivo logradouro, sendo vedada a colocação de elemento estrutural de apoio no respectivo recuo.

Art. 157. Será admitido o uso misto de posto ou sistema retalhista de combustível com revenda de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP, atividades classificadas como uso comercial, de serviço e institucional de impacto irrelevante - CS, uso comercial, de serviço e institucional de impacto baixo - CS1, exceto as atividades de ensino e saúde, e uso industrial de baixo potencial de incomodidade A - I1-A.

§ 1º As bombas de abastecimento deverão distar no mínimo 10m (dez metros) das edificações e dos usos referidos no “caput” deste artigo.

§ 2º Os recuos mínimos das edificações em relação ao limite do lote, e demais parâmetros, deverão obedecer, para cada uso, as características e exigências estabelecidas para o respectivo zoneamento.

§ 3º Fica admitido para as demais atividades não residenciais, a utilização de posto de combustível para abastecimento próprio, devendo atender os parâmetros urbanísticos previstos nesta Subseção, no que couber.

Seção III

Do Uso Industrial e Agroindustrial

Art. 158. Considera-se uso industrial, para fins desta Lei Complementar, aquele cuja atividade envolva processo de transformação, beneficiamento, montagem ou acondicionamento na produção de bens intermediários, de capital ou de consumo.

§ 1º Considera-se uso agroindustrial – AGI - toda atividade que transforme, beneficie ou acondicione produtos provenientes da produção rural relacionada no Anexo IX – Uso e Ocupação na Zona Rural, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 2º A AGI na zona urbana assume a classificação industrial definida no art. 160 desta Lei Complementar, ficando isento desta classificação quando implantado na Zona Rural nos termos do Anexo IX – Uso e Ocupação na Zona Rural, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 3º Consideram-se como partes integrantes da indústria e agroindústria, quando implantadas no mesmo lote, além do setor produtivo, as que abriguem atividades complementares exclusivas e necessárias ao funcionamento da atividade industrial, a seguir relacionadas: escritório, atividade sociocultural e esportiva para funcionário, depósito e estocagem de matéria-prima e de produto fabricado, prestadoras de serviços necessárias a fabricação e beneficiamento dos produtos da empresa, restaurante, creche, showroom, cooperativa de consumo, posto bancário, ambulatório, espaço para comercialização de produto fabricado no próprio estabelecimento industrial e capela, entre outros congêneres.

~~Art. 159. As novas construções e ampliações que totalizem Área Construída Computável – ACC – maior que 2.000m² (dois mil metros quadrados) deverão atender área sustentável equivalente a 5% (cinco por cento) da ACC do empreendimento, conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis, parte integrante desta Lei Complementar.~~

Art. 159. As novas construções, ampliações e regularizações que totalizem Área Construída Computável – ACC - maior que 2.000m² (dois mil metros quadrados) deverão atender área sustentável equivalente a 5% (cinco por cento) da ACC objeto de aprovação do alvará de construção, conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis, parte integrante desta Lei Complementar. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

Parágrafo único. Serão consideradas, para efeito do “caput” deste artigo, as ampliações maiores que 5% (cinco por cento) analisadas cumulativamente.

Subseção I

Da Classificação das Categorias do Uso Industrial Conforme Potencial de Incomodidade

Art. 160. Ficam estabelecidas quatro categorias de uso industrial, conforme o potencial de incomodidade relacionado a parâmetros como porte, emissões atmosféricas, emissão de ruídos e a geração de efluentes líquidos, com as seguintes denominações:

I - Uso industrial de baixo potencial de incomodidade: I1;

II - Uso industrial de médio potencial de incomodidade: I2;

III - Uso industrial de médio-alto potencial de incomodiade: I3;

IV - Uso industrial de alto potencial de incomodiade: I4.

Art. 161. O uso industrial classificado como I1 fica graduado nas subclasses, I1-A e I1-B, sendo ambas compatíveis com o uso residencial, estando, porém, a subclasse I1-B sujeita a análise de localização conforme Seção VI – Da Análise de Localização, deste Capítulo.

Art. 162. As atividades industriais e agroindustriais deverão atender as normas legais federais, estaduais e municipais aplicáveis, independentemente de sua classificação do potencial de incomodidade, de acordo com o zoneamento onde vierem a se instalar.

Art. 163. Os usos industriais e agroindustriais relacionados no art. 160 desta Lei Complementar, deverão observar as medidas mitigadoras destinadas a prevenir, corrigir e a reduzir o impacto urbanístico e ambiental negativo e adverso, previstas no Anexo XII – Medidas Mitigadoras, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 164. As atividades de uso industrial, tais como indústrias petroquímicas, carboquímicas, cloroquímicas e usinas nucleares, de alto potencial de incomodidade e impacto ambiental, ficam classificadas como I4, sendo proibida a instalação de novas atividades no Município, admitidas apenas as ampliações e instalações de novos equipamentos àquelas atividades pré-existentes, respeitadas as exigências legais.

Art. 165. A classificação das categorias de uso industrial relacionadas no art. 160 desta Lei Complementar, está representada no Anexo XIII – Classificação das Categorias do Uso Industrial: Matriz de Classificação, parte integrante desta Lei Complementar, especificando os parâmetros de ocupação e as respectivas restrições para cada classe de uso.

~~Parágrafo único. As atividades de fabricação, quando artesanais, enquadradas como uso industrial de baixo potencial de incomodidade e com área produtiva não excedente a 120m² (cento e vinte metros quadrados), poderão ser classificadas como uso comercial, de serviços e institucional de impacto baixo, CS1. (revogado pela Lei Complementar n. 667/2023)~~

§ 1º As atividades de fabricação, quando artesanais, enquadradas como uso industrial de baixo potencial de incomodidade e com área produtiva não excedente a 120m² (cento e vinte metros quadrados), poderão ser classificadas como uso comercial, de serviços e institucional de impacto irrelevante - CS. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 2º As atividades de recuperação de materiais por meio de reciclagem que envolve transformação, beneficiamento, trituração, corte, prensagem, compactação, derretimento, quebra, cinzelamento, perfuração, rompimento, desmontagem ou demolição, associadas ou não à produção de

matéria-prima secundária são consideradas como uso industrial. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 166. O uso industrial dependerá de licenciamento ambiental do órgão competente, nos termos da legislação vigente.

Art. 167. Fica proibida no Município a instalação da atividade industrial destinada à fabricação de fogos de artifício.

Art. 168. Para os estabelecimentos localizados na mesma propriedade, com a mesma razão social e que produzirem em uma única ou em diferentes unidades mais de um produto final ou nelas desenvolverem mais de um processo produtivo, no tocante à implantação, prevalecerá a classificação do estabelecimento na categoria de uso industrial com maior potencial de incomodidade.

Art. 169. Compete ao interessado informar no Memorial de Caracterização do Empreendimento - MCE, de acordo com as características da atividade, os dados qualitativos e quantitativos referentes ao processo produtivo, bem como os dados ambientais e urbanísticos, visando à classificação da atividade.

§ 1º O MCE descrito no “caput” deste artigo, está conceituado no Anexo I – Definições, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 2º O erro, omissão ou falsidade das informações constantes no MCE acarretará a anulação ou a cassação das licenças expedidas, conforme o caso.

Art. 170. As atividades classificadas como I1-A e I1-B deverão atender às seguintes disposições:

I - o setor produtivo terá o seu horário de funcionamento restringido das 07h30min (sete horas e trinta minutos) até, no máximo, 18h30min (dezoito horas e trinta minutos), sendo que aos domingos e feriados o estabelecimento permanecerá fechado, com exceção daquele localizado nas Zonas Industriais (ZUPI1, ZUPI2 e ZUD);

II - as indústrias classificadas na categoria de uso I1-B estão sujeitas a análise de localização, nos termos da Seção VI, deste Capítulo.

Art. 171. As atividades base de armazenamento e distribuição de derivados de petróleo e engarrafadora de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP deverão se localizar nas zonas de uso ZUPI2 e ZUD, lindeiras à Refinaria Henrique Lage e em sua planta industrial.

Art. 172. As atividades de transportadora de derivados de petróleo, produto inflamável, explosivo, perigoso, bem como o comércio atacadista e depósito de produto químico, inflamável, explosivo e de armazenamento de embalagem (vazia) de agrotóxico deverão localizar exclusivamente nas zonas de uso ZUPI1 e ZUPI2.

§ 1º Considera-se produto perigoso, inflamável e explosivo aquele assim classificado na legislação vigente.

§ 2º O transporte de produto perigoso e explosivo, bem como de resíduos sólidos perigosos, deverão obedecer às exigências e determinações das legislações estadual e federal pertinentes e dos órgãos competentes.

Subseção II

Do Condomínio Industrial - ICD

Art. 173. Entende-se por Condomínio Industrial – ICD o conjunto de duas ou mais indústrias autônomas que ocupem um mesmo lote, gleba ou edificação e disponham de espaços e instalações de uso comum, caracterizados como bens em condomínio.

Art. 174. O Condomínio Industrial - ICD deve atender às seguintes disposições:

~~I - serão admitidos em lotes ou glebas com área máxima de 80.000m² (oitenta mil metros quadrados), com exceção das plantas industriais pré-existentes no Município;~~

I - serão admitidos em lotes ou glebas com área máxima de 100.000m² (cem mil metros quadrados), com exceção das plantas industriais pré-existentes no Município; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

II - o recuo frontal e o recuo frontal secundário se destinarão às áreas de uso comum do empreendimento;

~~III - as vias internas de circulação de veículos deverão ter largura mínima de 11m (onze metros) de pista;~~

III - as vias internas de circulação de veículos deverão ter largura mínima de 9m (nove metros) de pista, quando se destinarem a veículos de carga; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

~~IV - as vias internas de circulação de pedestres deverão ter largura mínima de 3m (três metros);~~

IV - as vias internas de circulação de pedestres deverão ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros); (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

V - serão admitidos em zona de uso diversificado – ZUD e nas zonas de uso predominantemente industrial um e dois - ZUPI1 e ZUPI2;

VI - poderão ser admitidos em zona de planejamento específico um - ZPE1 mediante apresentação de Plano de Ocupação Específica pelo interessado, que será analisado tecnicamente pelo setor competente de Planejamento Urbano do Município;

VII - será admitida a implantação das categorias de uso comercial, de serviços, institucional e industrial permitidas no respectivo zoneamento no qual o empreendimento vier a ser instalado;

VIII - deverá atender aos parâmetros urbanísticos e as demais exigências definidas para a categoria de uso industrial com maior potencial de incomodidade admitida no zoneamento que incide no imóvel;

IX - em glebas ou lotes com área igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) deverá ser reservado um mínimo de 10% (dez por cento) da área total do terreno para a implantação de áreas arborizadas que deverão estar localizadas preferencialmente no entorno do condomínio.

Art. 175. O ICD e toda atividade que nele vier a ser instalada dependerá de licenciamento ambiental do órgão competente, nos termos da legislação vigente.

Art. 176. As obras de infraestrutura para o atendimento do condomínio industrial serão de responsabilidade do empreendedor.

§ 1º A aprovação fica condicionada à apresentação de carta das concessionárias, atestando que a infraestrutura do sistema de água, esgoto e energia atenderá a demanda que será criada pelo empreendimento.

§ 2º O "Habite-se" somente será expedido após o término das obras de infraestrutura, em especial daquelas relativas ao viário, à captação e distribuição de água, rede de esgoto, de drenagem e de energia elétrica, mediante Carta de Aceite dos órgãos e concessionárias competentes;

Art. 177. As atividades a serem implantadas no Condomínio caso necessitem de tratamento de efluentes industriais deverão obter licença do órgão competente, bem como autorização para o lançamento de efluentes na rede coletora pública ou corpo d'água receptor.

Parágrafo único. O tratamento de efluentes industriais poderá ser realizado de forma individualizada ou coletiva no local ou ainda destinado externamente a uma estação de tratamento devidamente licenciada.

Subseção III

Do Conjunto Industrial - ICJ

Art. 178. Entende-se por Conjunto Industrial - ICJ o empreendimento com duas ou mais edificações destinadas ao uso industrial, no mesmo lote ou gleba, com acessos independentes por via pública oficial, caracterizadas como bens em condomínio.

Art. 179. Os Conjuntos Industriais - ICJs devem atender às seguintes disposições:

I - serão admitidos em lotes ou glebas com área máxima de 20.000m² (vinte mil metros quadrados);

~~II - serão admitidos em ZUD, ZUPI1 e ZUPI2;~~

II - serão admitidos em via marginal da CMETRO-ED, ZUD, ZUPI1 e ZUPI2; (alterado pela Lei Complementar n. 632/2020)

III - será admitida a implantação das categorias de uso comercial, de serviços, institucional e industrial permitidas no respectivo zoneamento no qual o empreendimento vier a ser instalado;

IV - atender aos parâmetros urbanísticos e as demais exigências definidos para a categoria de uso industrial com maior potencial de incomodidade admitida no zoneamento que incide no imóvel;

V - em glebas ou lotes com área igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) deverá ser reservado um mínimo de 10% (dez por cento) da área total do terreno para a implantação de áreas arborizadas que deverão estar localizadas preferencialmente no entorno do conjunto.

Art. 180. O ICJ e toda atividade que nele vier a ser instalada dependerá de licenciamento ambiental do órgão competente, nos termos da legislação vigente.

Art. 181. A aprovação fica condicionada à apresentação de carta das concessionárias, atestando que a infraestrutura do sistema de água, esgoto e energia atenderá a demanda que será criada pelo empreendimento.

Art. 182. As atividades a serem implantadas no Conjunto Industrial, caso necessitem de tratamento de efluentes industriais, deverão obter licença do órgão competente, bem como autorização para o lançamento de efluentes na rede coletora pública ou corpo d'água receptor.

Parágrafo único. O tratamento de efluentes industriais poderá ser realizado de forma individualizada ou coletiva no local ou ainda destinado externamente a uma estação de tratamento devidamente licenciada.

Seção IV

Do Condomínio de Lotes

~~Art. 183. Condomínio de Lotes é a modalidade de condomínio em que a unidade autônoma corresponde a um lote, compreendendo as seguintes categorias:~~

~~I - Condomínio de Lotes Residenciais – RCL: condomínio de lotes no qual as unidades autônomas serão destinadas ao uso residencial unifamiliar;~~

~~II - Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais – RSCL: condomínio de lotes para assentamentos humanos sustentáveis, no qual as unidades autônomas serão destinadas ao uso residencial unifamiliar, com áreas de uso coletivo destinadas à proteção ambiental, sendo admitido o manejo agroflorestal sustentável;~~

~~III - Condomínio de Lotes Industriais – ICL: condomínio de lotes no qual as unidades autônomas serão destinadas ao uso industrial, sendo admitidos os usos comerciais e de serviços.~~

Art. 183. Condomínio de Lotes é a modalidade de condomínio com infraestrutura privativa e onde a unidade autônoma corresponde a um lote, compreendendo as seguintes categorias e características: (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

I - Condomínio de Lotes Residenciais – RCL: condomínio de lotes no qual as unidades autônomas serão destinadas ao uso residencial unifamiliar, sendo admitido o uso comercial, de serviço e institucional de impacto irrelevante, desde que com frente para a via pública; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

II - Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais – RSCL: condomínio de lotes para assentamentos humanos sustentáveis, no qual as unidades autônomas serão destinadas ao uso residencial unifamiliar, com áreas de uso coletivo destinadas à Área de Manejo e Reserva Ambiental, sendo admitido o manejo agroflorestal sustentável; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

III - Condomínio de Lotes Industriais – ICL: condomínio de lotes no qual as unidades autônomas serão destinadas ao uso industrial, sendo admitidos os usos comerciais e de serviços. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 1º A execução de todas as obras de infraestrutura necessárias para atender o condomínio de lotes será de inteira responsabilidade do empreendedor. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 2º Constitui infraestrutura no condomínio de lotes: sistema de água, esgoto e energia elétrica, drenagem, pavimentação e iluminação das vias de circulação. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 3º Os condomínios de lotes estarão sujeitos a diretrizes específicas quanto aos projetos e obras de infraestrutura e de terraplenagem, assim como arborização das vias, exigências

ambientais pertinentes e gestão de resíduos do empreendimento, a serem regulamentados por decreto. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

~~Art. 184. A execução de todas as obras de infraestrutura necessárias para atender o condomínio de lotes será de inteira responsabilidade do empreendedor.~~

~~Parágrafo único. Constitui infraestrutura no condomínio de lotes: sistema de água, esgoto e energia elétrica, drenagem, pavimentação e iluminação das vias de circulação.~~

Art. 184. Os condomínios de lotes deverão atender às seguintes disposições: (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

I - o recuo frontal e o recuo frontal secundário, exigidos para os condomínios de lotes, e eles devem ser destinados às áreas de uso comum do condomínio, exceto para os casos previstos no inciso V do art. 188 desta Lei Complementar; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

II - as edificações nas áreas de uso comum do condomínio de lotes deverão atender o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação e os recuos estabelecidos para o condomínio de lotes no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação desta Lei Complementar; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

III - a via de circulação interna equipara-se à via pública para fins de aplicação das normativas vigentes de calçadas; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

IV - fica vedada a implantação dos lotes das unidades autônomas em Área de Preservação Permanente - APP e nas áreas contíguas a elas, devendo nas áreas contínuas à APP serem implantadas vias internas ou ciclovias e faixa livre para pedestres, exceto para o ICL conforme disposições do art. 190 desta Lei Complementar; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

V - fica vedada a implantação dos lotes das unidades autônomas nas faixas não edificantes previstas no art. 14 desta Lei Complementar, salvo nos casos de dispensa do órgão competente pela respectiva faixa; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

VI - fica vedada a implantação dos lotes das unidades autônomas e das vias de circulação interna na Área Suscetível a Inundação – ASI, conforme definidas no Plano Diretor de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais – PDDMAP, salvo nos casos de sua descaracterização; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

VII - para as demais áreas de uso comum não previstas no inciso VI deste artigo, a locação na Área Suscetível a Inundação ficará sujeita a análise do órgão municipal competente de planejamento urbano e gestão ambiental em conjunto com o órgão de macrodrenagem, salvo nos casos de descaracterização desta; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

VIII - fica vedado o atendimento às exigências de áreas de lazer e recreação nas Áreas de Preservação Permanente - APP; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

IX - dos arts. 254 a 260 desta Lei Complementar; e (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

X - a taxa de permeabilidade incidente sobre a área do lote ou gleba do empreendimento do condomínio de lotes deverá ser atendida na área de uso comum. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 1º Os condomínios de lotes a serem implantados em lotes oriundos de loteamentos estão dispensados do atendimento da taxa de permeabilidade exigida nos incisos IX e X deste artigo, sendo mantidas para os lotes das unidades autônomas a exigência de taxa de permeabilidade. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 2º Os condomínios de lotes com incidência de Área de Preservação Permanente - APP estão sujeitos à restauração ecológica nos moldes da Resolução SMA n. 32/2014 e suas alterações. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

~~Art. 185. Para aprovação do projeto do condomínio de lotes deverão ser apresentados:~~

~~I - projeto urbanístico de implantação;~~

~~II - carta da concessionária atestando que a infraestrutura do sistema de água e esgoto atenderá a demanda do empreendimento;~~

~~III - carta da concessionária atestando que a infraestrutura de energia elétrica atenderá a demanda das unidades e da iluminação das vias de circulação do condomínio;~~

~~IV - projeto de drenagem;~~

~~V - projeto de pavimentação das vias do condomínio;~~

~~VI - projeto de arborização das vias de circulação.~~

Art. 185. As unidades autônomas do condomínio de lotes deverão atender às seguintes disposições: (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

I - os usos a serem implantados nos lotes das unidades autônomas estão limitados às classificações de usos admitidas nas respectivas categorias de condomínio de lotes e no respectivo zoneamento, de acordo com o estabelecido no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

II - a via de circulação interna equipara-se à via de circulação pública para fins de aplicação dos recuos urbanísticos para as edificações nos lotes das unidades autônomas e para os parâmetros de acesso e rebaixamento de guia; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

III - a unidade autônoma de lote deverá atender, sobre sua área de lote, a taxa de permeabilidade disposta no art. 255 desta Lei Complementar. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

~~Art. 186. Após a conclusão das obras de infraestrutura será expedido o “Habite-se” das áreas comuns do condomínio de lotes.~~

~~§ 1º A expedição do “Habite-se” do empreendimento fica condicionada ao aceite das obras de infraestrutura das concessionárias e dos demais órgãos competentes.~~

~~§ 2º A concessão do Alvará de Construção das unidades privativas integrantes do condomínio de lotes fica condicionada à expedição do “Habite-se” de que trata este artigo.~~

Art. 186. Para aprovação do projeto do condomínio de lotes deverão ser apresentados: (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

I - projeto urbanístico de implantação; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

II - carta da concessionária atestando que a infraestrutura do sistema de água e esgoto atenderá à demanda do empreendimento; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

III - carta da concessionária atestando que a infraestrutura de energia elétrica atenderá à demanda das unidades e da iluminação das vias de circulação do condomínio; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

IV - projeto de drenagem, conforme disposições do art. 256 desta Lei Complementar; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

V - anotação ou registro de responsabilidade técnica de profissional habilitado com registro no conselho de classe correspondente ao projeto e à execução da pavimentação das vias de circulação interna, acompanhada de declaração do tipo de pavimentação; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

VI - projeto de arborização das vias de circulação elaborado por profissional habilitado com registro no conselho de classe, acompanhada da respectiva anotação ou registro de responsabilidade técnica; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

VII - levantamento planialtimétrico com sistema geodésico aceito pelo Município, acompanhado de anotação ou registro de responsabilidade técnica de profissional habilitado e com registro no conselho de classe; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

VIII - nos casos em que houver alteração da cota natural do terreno por meio de obras de terraplenagem, deverá ser apresentada anotação ou registro de responsabilidade técnica de profissional habilitado com registro no conselho de classe; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

IX - Termo de Compromisso firmado com órgão ambiental competente, quando aplicável; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

X - Estudo Ambiental aprovado, quando aplicável, nos termos desta Lei Complementar; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

XI - atendimento das diretrizes emitidas que condicionam o alvará de construção; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

XII - demais documentações pertinentes para o licenciamento edilício relacionadas no Decreto n. 19.030, de 2022, ou outro que venha substituí-lo. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

~~Art. 187. O Condomínio de Lotes deverá respeitar recuo frontal secundário e recuo frontal mínimos, que se destinarão às áreas de uso comum do empreendimento.~~

Art. 187. O Habite-se do condomínio de lotes fica condicionado: (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

I - à conclusão e aceite das obras de infraestrutura das concessionárias e dos demais órgãos competentes; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

II - à conclusão das obras da área de uso comum; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

III - à conclusão e ao aceite do projeto de arborização; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

IV - ao atendimento das diretrizes emitidas condicionadas ao Habite-se; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

V - à apresentação da matrícula do imóvel constando os termos de compromisso da restauração ecológica da Área de Preservação Permanente - APP firmados junto aos órgãos ambientais competentes, quando aplicável; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

VI - exclusivamente para o RSCL deverá ser apresentada a matrícula do imóvel constando a Área de Reserva e Manejo Ambiental e o Compromisso Ambiental firmado junto aos órgãos ambientais competentes. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Parágrafo único. A concessão do Alvará de Construção das unidades privativas integrantes do condomínio de lotes fica condicionada à expedição do Habite-se de que trata este artigo. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Subseção I

Do Condomínio de Lotes Residenciais - RCL

Art. 188. O Condomínio de Lotes Residenciais deve atender às seguintes disposições:

I - serão admitidos em glebas e lotes com área máxima de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);

II - nos lotes oriundos de loteamento deverá prever no mínimo 6m² (seis metros quadrados) de área de lazer e recreação de uso comum por unidade autônoma, podendo converter em área sustentável conforme Anexo X - Conversão para Áreas Sustentáveis, parte integrante desta Lei Complementar;

III - nas glebas ou nos lotes oriundos de desmembramento deverá prever no mínimo 8m² (oito metros quadrados) de área de lazer e recreação de uso comum por unidade autônoma, podendo converter em área sustentável, conforme Anexo X - Conversão para Áreas Sustentáveis, parte integrante desta Lei Complementar;

~~IV - as vias internas deverão atender às dimensões mínimas estabelecidas para a ZM5, conforme o art. 22 desta Lei Complementar;~~

IV - as vias internas deverão atender às dimensões mínimas e às declividades das vias estabelecidas para a ZM5, conforme o art. 22 desta Lei Complementar; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

V - poderão ser admitidos lotes destinados aos usos comerciais e serviços de impacto irrelevante - CS desde que estes tenham frente para via pública oficial de circulação e desde que atendidos os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar.

~~VI - as unidades autônomas deverão respeitar as características, exigências e parâmetros de uso e ocupação do respectivo zoneamento na qual o empreendimento vier a ser instalado estabelecidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar.~~

VI - a testada e a área mínima dos lotes das unidades autônomas deverão respeitar as características, exigências e parâmetros de uso e ocupação do respectivo zoneamento na qual o empreendimento vier a ser instalado estabelecidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

VII - os lotes das unidades autônomas deverão possuir declividade máxima de 30% (trinta por cento), exceto os lotes com área inferior a 175m² (cento e setenta e cinco metros quadrados), que terão a declividade máxima de 20% (vinte por cento); (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

VIII - as edificações nos lotes das unidades autônomas do RCL deverão atender os parâmetros de uso e ocupação para sua categoria de uso admitida no RCL para seu respectivo zoneamento, conforme Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação desta Lei Complementar. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 1º As edificações nos lotes das unidades autônomas, na condição disposta no inciso V deste artigo, deverão respeitar o recuo frontal e o recuo frontal secundário exigido para o RCL, sem prejuízo do recuo exigido para a via de circulação interna do condomínio, quando aplicável, prevalecendo a maior exigência de recuo. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 2º Será admitido o RCL nos imóveis situados em ZM2, ZM3 e ZM4 com frente para o CR2, atendendo os parâmetros de uso e ocupação da zona mista de sua situação, estabelecidos no Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Subseção II

Do Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais - RSCL

~~Art. 189. O Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais - RSCL deve atender às seguintes disposições:~~

~~I - será admitido em glebas e lotes com área mínima de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);~~

~~II - a cota mínima por unidade habitacional será de 1.750m² (mil setecentos e cinquenta metros quadrados);~~

~~III - as unidades habitacionais autônomas deverão atender os seguintes parâmetros:~~

~~a) área mínima de 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);~~

~~b) testada mínima de 10m (dez metros);~~

~~c) recuo frontal mínimo de 5m (cinco metros);~~

~~d) recuo lateral mínimo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros);~~

~~e) taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);~~

~~f) declividade máxima de 30% (trinta por cento) na área edificável.~~

~~IV - deverá destinar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da cota por unidade habitacional para Área de Manejo e Reserva Ambiental, não podendo ser inferior a 1.000m² (mil metros quadrados) por cota, que deverá atender as seguintes disposições:~~

~~a) realizar a recomposição da vegetação nativa em ambientes degradados e preservação do ecossistema seguindo os parâmetros estabelecidos pela Resolução Estadual SMA 32, de 3 abril de 2014, e suas alterações;~~

~~b) integrar a Área de Manejo e Reserva Ambiental a fragmentos e remanescente de vegetação nativa, de modo a garantir a continuidade da vegetação e a formação de corredores ecológicos;~~

~~e) constituir-se como área de uso comum do condomínio;~~

~~d) serão admitidos usos recreativos de baixo impacto ambiental e manejo agroflorestal sustentável, sem prejuízo à conservação ambiental.~~

~~V - deverá destinar, no mínimo, 6m² (seis metros quadrados) por unidade habitacional em Área Sustentável, conforme Anexo X - Conversão para Áreas Sustentáveis, parte integrante desta Lei Complementar.~~

~~§ 1º - O Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais - RSCL, incluindo sua Área de Manejo e Reserva Ambiental, deverá estar integralmente inserido na Zona de Proteção Ambiental Dois - ZPA2.~~

~~§ 2º - A área de preservação permanente poderá ser considerada no compute da Área de Manejo e Reserva Ambiental.~~

Art. 189. O Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais - RSCL deve atender às seguintes disposições: (redação dada pela Lei Complementar n. 667/2023)

I - será admitido em glebas e lotes com área mínima de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);

II - a cota mínima por unidade autônoma será de 1.750m² (mil setecentos e cinquenta metros quadrados);

III - as unidades autônomas deverão atender aos seguintes parâmetros:

a) área mínima de lote 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) em um único perímetro;

b) testada mínima de 10m (dez metros) para o lote exigido no inciso I deste artigo;

IV - deverá ser destinada para a Área de Manejo e Reserva Ambiental no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área total do lote ou gleba do RSCL, devendo a Área de Manejo e Reserva Ambiental configurar-se como de uso comum do condomínio de lotes;

V - a Área de Manejo e Reserva Ambiental deverá:

a) ser objeto de restauração ecológica naqueles ambientes degradados conforme parâmetros estabelecidos pela Resolução Estadual SMA 32, de 3 abril de 2014, e suas alterações;

b) integrar os remanescentes de vegetação, principalmente aqueles de vegetação nativa, de modo a garantir a continuidade da vegetação e a formação de corredores ecológicos;

c) admitir usos recreativos de baixo impacto ambiental e manejo agroflorestal sustentável, sem prejuízo à conservação ambiental, sendo que as quadras, piscinas, salões de festas, hípicas, playgrounds, campos de golfe e similares são considerados usos recreativos não alinhados aos princípios da conservação ambiental, os quais não poderão ser implantados dentro da cota de Área de Manejo e Reserva Ambiental;

VI - a Área de Manejo e Reserva Ambiental poderá ser transferida para as unidades autônomas desde que:

a) seja respeitado o limite máximo de transferência de 40% (quarenta por cento) da área total destinada à Área de Manejo e Reserva Ambiental;

b) a Área de Manejo e Reserva Ambiental ocupe no máximo 40% (quarenta por cento) da área do lote da unidade autônoma, sendo vinculada a propriedade desta;

c) a Área de Manejo e Reserva Ambiental incidente na área do lote da unidade autônoma esteja integrada com a Área de Manejo e Reserva Ambiental de uso comum;

d) atenda às disposições da Área de Manejo e Reserva Ambiental de uso comum;

e) a área do lote da unidade autônoma seja superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);

VII - deverão ser apresentados os Estudos Ambientais conforme o art. 249 desta Lei Complementar, os quais deverão contemplar:

a) os conteúdos mínimos dos Estudos Ambientais estabelecidos no Anexo II desta Lei Complementar;

b) o posicionamento de equipamentos de lazer e de outras áreas coletivas que deverão ser alocados de forma a minimizar a perturbação à flora e à fauna;

c) o projeto de restauração da Área de Manejo e Reserva Ambiental nos moldes da Resolução Estadual SMA 32, de 3 abril de 2014, e suas alterações;

VIII - após a análise dos Estudos Ambientais, o Município exigirá a apresentação dos termos de compromisso de recuperação ambiental ou de restauração ecológica, a serem firmados com órgãos ambientais competentes, quando aplicável;

IX - a aprovação dos Estudos Ambientais pelo Município e a apresentação dos termos de compromissos de restauração ecológica firmados com os órgãos ambientais competentes são condições para a expedição do alvará de construção;

X - deverá destinar na área de uso comum, no mínimo, 6m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma em Área Sustentável, conforme Anexo X - Conversão para Áreas Sustentáveis, parte integrante desta Lei Complementar, sendo que a área sustentável exigida neste inciso não poderá ser atendida na Área de Manejo e Reserva Ambiental e nas Áreas de Preservação Permanente - APP;

XI - o dimensionamento das vias internas do RSCL, de acesso às unidades autônomas, deverá adotar a largura mínima de 12m (doze metros), sendo 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) de calçada de cada lado e 7m (sete metros) de pista, sendo que:

a) as vias de circulação do RSCL terão inclinação máxima de 15% (quinze por cento) e deverão garantir uma transição confortável de acesso para os lotes das unidades autônomas;

b) quando as vias forem contíguas à Área de Reserva e Manejo Ambiental, admite-se a dispensa da calçada deste lado da via, desde que sejam previstas, na Área de Manejo e Reserva Ambiental adjacente à pista, ciclovias e faixas de pedestres;

XII - as edificações nos lotes das unidades autônomas do RSCL deverão atender os seguintes parâmetros:

a) recuo frontal mínimo de 5m (cinco metros);

b) recuo frontal secundário mínimo de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros);

c) recuo lateral e de fundos mínimo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros);

d) taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);

e) coeficiente de aproveitamento máximo de 1,0 (um).

§ 1º O RSCL, incluindo sua Área de Manejo e Reserva Ambiental, deverá estar integralmente inserido na Zona de Proteção Ambiental Dois – ZPA2.

§ 2º A Área de Preservação Permanente - APP poderá ser considerada no computo da Área de Manejo e Reserva Ambiental.

§ 3º Fica vedada a implantação de lotes das unidades autônomas contíguas à Área de Manejo e Reserva Ambiental, devendo ser implantadas vias de circulação ou ciclovias e faixa livre, exceto para a condição descrita no inciso VI deste artigo;

§ 4º O Município poderá exigir o reposicionamento de equipamentos de lazer e de outras áreas coletivas de forma a minimizar a perturbação da flora e fauna.

§ 5º O RSCL deverá adotar rede compacta ou subterrânea de distribuição de energia elétrica e soluções de energia limpa, que não poderão ser implantadas na área mínima exigida para a Área de Reserva e Manejo Ambiental.

§ 6º O RSCL deverá adotar sistema de drenagem sustentável através do emprego de infraestrutura verde como estratégia de controle à impermeabilização, conciliando a conservação ambiental aos impactos da urbanização sobre o ciclo ecológico.

§ 7º O RSCL fica sujeito à análise viária pelo órgão municipal competente de mobilidade urbana, quanto à interface com o sistema viário externo ao empreendimento, podendo esta exigir a execução de dispositivos de acesso condizentes.

§ 8º O Município poderá emitir diretrizes exigindo a adoção de soluções que privilegiem a paisagem e a sustentabilidade na área de uso comum do RSCL.

§ 9º Nas estradas municipais situadas na ZPA2, nas glebas destinadas ao RSCL, fica admitido o desmembramento de lotes com área resultante inferior a 50.000m² para os usos CS, CS1-A e CS1-B, desde que as partes resultantes confrontem com as respectivas estradas municipais e atendam as demais disposições no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 10. Deverão ser averbadas nas matrículas dos imóveis as destinações de usos disposta no § 9º deste artigo e a destinação de uso de RSCL para a área remanescente, na ocasião do registro do desmembramento.

Subseção III

Do Condomínio de Lotes Industriais - ICL

Art. 190. O Condomínio de Lotes Industriais deve atender às seguintes disposições:

I - serão admitidos em lotes ou glebas com área máxima de 100.000m² (cem mil metros quadrados);

II - serão admitidos em ZUPI2 e ZUD;

III - poderão ser admitidos em ZPE1, mediante apresentação de Plano de Ocupação Específica pelo interessado, que será analisado tecnicamente pelo setor competente de Planejamento Urbano do Município;

IV - as vias internas de circulação de veículos deverão ter largura mínima de 11m (onze metros) de pista;

V - as vias internas de circulação de pedestres deverão ter largura mínima de 3m (três metros);

~~VI - cada unidade autônoma deverá atender aos parâmetros urbanísticos e demais exigências definidos para a categoria de uso industrial com maior potencial de incomodidade admitida no zoneamento que incide no imóvel.~~

VI - as vias internas de circulação deverão ter declividade máxima de 12% (doze por cento); (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

VII - a área mínima de lote das unidades autônomas deverão atender área mínima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) em um único perímetro e testada mínima de 10m (dez metros), exceto quando destinada para o uso CS3, que deverá atender área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados) em um único perímetro e testada mínima de 20m (vinte metros); (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

VIII - os lotes das unidades autônomas deverão possuir declividade máxima de 30% (trinta por cento); (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

IX - as edificações nas unidades autônomas deverão atender os parâmetros de uso e ocupação para a categoria de uso a que se destinam, em conformidade com o zoneamento que incide no imóvel, conforme Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação desta Lei Complementar; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

X - deverá ser reservada e indicada faixa não edificável nos recuos laterais e de fundos exigidos para o ICL; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

XI - a faixa não edificável exigida no inciso X deste artigo poderá incidir sobre as áreas de uso comum do condomínio ou sobre as áreas dos lotes das unidades autônomas, sendo vedada qualquer edificação na referida faixa; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 1º A faixa não edificável exigida no inciso X poderá ser dispensada a critério do órgão municipal competente de planejamento urbano quando se sobrepuser à Área de Preservação Permanente - APP e à faixa não edificável prevista no art. 234 desta Lei Complementar. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 2º Excepcionalmente para o ICL fica admitida a Área de Preservação Permanente - APP contígua aos lotes das unidades autônomas. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 191. Em glebas ou lotes com área igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) deverá ser reservado um mínimo de 10% (dez por cento) da área total do terreno para a implantação de áreas arborizadas que deverão estar localizadas preferencialmente no entorno do condomínio.

Parágrafo único. O Condomínio de Lotes Industriais e toda atividade que nele vier a ser instalada dependerá de licenciamento ambiental do órgão competente, nos termos da legislação vigente.

Seção V

Do Uso Misto

Art. 192. Será admitido o uso misto em imóveis, desde que respeitadas as características de uso e ocupação e os índices urbanísticos definidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 1º O uso misto poderá dispor de acessos e circulações comuns.

§ 2º Fica vedada a circulação de uma unidade autônoma para outra por áreas privativas.

§ 3º Fica vedado o compartilhamento, pelo uso não residencial, de áreas comuns de acesso direto às áreas privativas das unidades habitacionais do uso residencial multifamiliar, inclusive da circulação vertical.

§ 4º Não serão caracterizados como uso misto os empreendimentos compostos por mais de uma unidade não residencial destinados à mesma atividade ou subdivisão desta. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 5º Os empreendimentos que totalizem área construída computável de até 1.000m² (mil metros quadrados) compostos por duas ou mais indústrias serão considerados usos mistos de atividades industriais. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 6º Os empreendimentos que totalizem área construída computável superior a 1.000m² (mil metros quadrados) compostos por duas ou mais indústrias deverão atender as disposições do ICD,

nos arts. 173 a 177 ou do ICJ, nos arts. 178 a 182 desta Lei Complementar. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 193. Não será admitido o uso misto entre:

~~I - as atividades enquadradas nas categorias de uso CS2, CS3, CS4, I1-B, I2, I3, e I4 com o uso residencial;~~

I - as atividades enquadradas nas categorias de uso CS1-B, CS2, CS3, CS4, I1-B, I2, I3, e I4 com o uso residencial; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

II - revenda de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP, com as demais categorias de uso, com exceção dos produtos inerentes à atividade e da atividade de revenda de água e posto de abastecimento de veículos;

III - depósito (temporário ou não) de produtos químicos perigosos classificados na norma ABNT NBR 14.725-2:2009 (tóxicos, corrosivos, mutagênicos, carcinogênicos, explosivos, inflamáveis, fortemente oxidantes, sujeitas à combustão espontânea) ou resíduos sólidos perigosos classificados pela norma ABNT NBR 10.004:2004 (inflamáveis, corrosivos, reativos, tóxicos, patogênicos), ou outra norma que venha a substituí-la, com as demais categorias de uso.

Art. 194. As edificações destinadas ao uso misto deverão atender às seguintes exigências:

I - quando o uso misto estiver na mesma edificação, deverá atender os seguintes parâmetros:

a) quando se tratar de uso misto não residencial, prevalecerá os parâmetros estabelecidos para o uso de maior nível de impacto urbanístico e ambiental ou maior potencial de incomodidade;

b) quando se tratar de uso misto entre o residencial multifamiliar com o uso não residencial, será adotada a área do terreno e a testada de maior dimensão, devendo ser atendidos os demais parâmetros exigidos nesta Lei Complementar para os distintos usos e atividades;

c) quando se tratar de uso misto entre o residencial unifamiliar com o não residencial, será adotada a área do terreno e a testada de maior dimensão, devendo ser atendidos os demais parâmetros exigidos nesta Lei Complementar para os distintos usos e atividades, ficando o gabarito limitado ao parâmetro do zoneamento.

II - quando o uso misto estiver em edificações distintas, deverão ser atendidos os parâmetros exigidos nesta Lei Complementar para os distintos usos e atividades, exceto quanto ao tamanho de lote e à testada, que deverão atender as maiores dimensões e a menor taxa de ocupação.

Parágrafo único. O uso misto em ZPA2 deverá adotar o menor coeficiente de aproveitamento e a menor taxa de ocupação entre os usos pretendidos. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 195. Para a aplicação do disposto nesta Lei Complementar, a respeito de uso misto, ficam estabelecidas as seguintes definições:

I - acesso é a interligação para veículos ou pedestres entre logradouro público e propriedade privada;

II - circulação é a região de permanência temporária ligando uma área à outra dentro do imóvel;

III - áreas de uso privativo são áreas cobertas ou descobertas que definem o conjunto de dependências e instalações de uma unidade autônoma, cuja utilização é privativa dos respectivos titulares de direito;

IV - áreas comuns de acesso direto às áreas privativas das unidades são áreas caracterizadas por elevadores, escadas, halls, corredores e similares que fazem ligação direta com as áreas privativas.

Art. 196. O uso misto residencial multifamiliar com o não residencial sem fachada ativa, para efeitos de aplicação do Fator de Planejamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, deverá atender ao menos uma das condições abaixo:

I - ocupar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área edificada do pavimento térreo com o uso não residencial; ou

~~II - ocupar, no mínimo, 15% (quinze por cento) da Área Construída Computável - ACC - com um dos usos.~~

II - cada um dos usos deverá ocupar área não inferior a 15% (quinze por cento) da Área Construída Computável - ACC total do empreendimento. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

~~Parágrafo único. O uso misto descrito no “caput” deste artigo, que não atender as condições dispostas nos incisos I ou II deste artigo, será enquadrado pelo uso com maior área construída, residencial ou não residencial. (revogado pela Lei Complementar n. 667/2023)~~

§ 1º O uso misto descrito no “caput” deste artigo que não atender às condições dispostas nos incisos I ou II deste artigo será enquadrado pelo uso com maior área construída, residencial ou não residencial. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 2º Na aplicação do inciso I deste artigo, excetuam-se as áreas destinadas às vagas de estacionamento do uso não residencial para atendimento da ocupação mínima exigida. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Seção VI

Da Análise de Localização

Art. 197. As atividades enquadradas nas categorias de uso CS1-B, CS2 e I1-B serão objeto de análise de localização quando situadas nas centralidades ou zonas de uso, conforme as disposições desta Seção.

~~Parágrafo único. As atividades enquadradas nas categorias de uso listadas no “caput” deste artigo deverão possuir os lotes confinantes laterais com usos não residenciais. (revogado pela Lei Complementar n. 667/2023)~~

§ 1º As atividades enquadradas nas categorias de uso listadas no “caput” deste artigo deverão possuir os lotes confinantes laterais com usos não residenciais. *(incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)*

§ 2º No zoneamento ZM1, as atividades enquadradas na categoria de uso CS1-B não poderão possuir confrontação lateral e de fundos com lotes de ZR. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

~~Art. 198. As atividades enquadradas nas categorias de uso CS1-B, CS2 e I1-B quando situadas no Corredor Dois – CR2, não poderão possuir confinantes laterais de uso residencial multifamiliar.~~

Art. 198. As atividades enquadradas nas categorias de uso CS1-B, CS2 e I1-B quando situadas no Corredor Dois – CR2, não poderão possuir confinantes laterais de uso residencial. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 199. As atividades enquadradas na categoria de uso CS4-A e CS4-B deverão possuir os lotes confinantes laterais e de fundos com usos não residenciais.

Parágrafo único. As atividades classificadas na categoria de uso CS4-A e CS4-B poderão ser dispensadas da exigência da análise de localização quando localizadas em centro de compras, ou prédio comercial constituído por unidades autônomas, com Área Construída Computável – ACC maior que 10.000m² (dez mil metros quadrados), desde que atendidas as normas vigentes quanto à emissão de ruídos.

Art. 200. Fica dispensada a análise de localização nas zonas de usos ZUD, ZUPI1 e ZUPI2.

~~Parágrafo único. Na Centralidade Metropolitana Eixo Dutra as atividades classificadas como CS3, I2 e I3 a serem implantadas deverão possuir os lotes confinantes laterais e de fundos com usos não residenciais.~~

Parágrafo único. Na Centralidade Metropolitana Eixo Dutra as atividades classificadas como CS3, I2, I3, ICD e ICJ a serem implantadas deverão possuir os lotes confinantes laterais e de fundos com usos não residenciais. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 201. Para efeito da análise de localização serão considerados, no momento da aprovação do projeto:

I - os usos constatados “in loco”;

II - equiparam-se ao uso residencial as atividades de: hospital, maternidade, pronto-socorro, sanatório, asilo, orfanato, atividades de ensino regular, berçário, casa de repouso e usos mistos com o uso residencial;

III - os lotes e as glebas vagos são considerados de uso não residencial para a análise de localização.

§ 1º Para ampliação de edificações com “Habite-se” para atividade específica fica dispensada a exigência de análise de localização.

§ 2º Para efeito da análise de localização de que trata esta Seção deverá ser observado o Anexo XIV - Análise de Localização, parte integrante desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II

DAS CARACTERÍSTICAS E PARÂMETROS DO USO, OCUPAÇÃO E APROVEITAMENTO DO SOLO

Seção I

Dos Recuos

Art. 202. As edificações deverão atender aos recuos previstos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, além das disposições desta Seção.

Parágrafo único. A definição dos recuos será feita de acordo com as configurações exemplificativas constantes do Anexo XV – Recuos: Esquemas Gráficos, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 203. As edificações deverão obedecer aos recuos abaixo estabelecidos, admitindo-se o escalonamento:

I - até 8 (oito) pavimentos, recuo frontal mínimo conforme o estabelecido no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar.

II - a partir do nono pavimento o recuo frontal mínimo será de 7m (sete metros), exceto os casos em que o recuo frontal mínimo estabelecido no Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, seja maior que 7m (sete metros);

III - os recuos laterais e de fundos, acima do 2º pavimento deverão observar a relação de H/6 com o mínimo de 3m (três metros), observadas as disposições do Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 1º A altura “H”, referida no inciso III, deste artigo, representa a diferença de nível entre a cota mais elevada da laje de cobertura da edificação e a menor cota do piso do pavimento térreo, sendo admitido o escalonamento para os recuos laterais e de fundos.

§ 2º Para efeito da altura “H” excetuam-se das disposições do § 1º deste artigo, a casa de máquinas, barrilete, caixa d’água, platibanda e telhado.

§ 3º Para os fins de contagem dos pavimentos, considera-se o térreo como primeiro pavimento.

§ 4º Na Centralidade Metropolitana Centro Tradicional – CMETRO.CT e Centralidade Municipal – Centro Expandido o recuo frontal para o uso residencial multifamiliar e para o uso misto deste com o uso não residencial, poderá ser de 5m (cinco metros) independentemente do número de pavimentos.

§ 5º Nas demais Centralidades Municipais e locais da Macrozona de Consolidação poderá ser adotado recuo frontal de 5m (cinco metros) independentemente do número de pavimentos para o uso misto com o residencial multifamiliar, desde que atendido as disposições da Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei Complementar.

§ 6º O disposto no § 5º deste artigo não se aplica aos imóveis inseridos na Centralidade Municipal Aquárius.

§ 7º Na Centralidade Local de Eugênio de Mello – CL. E. Mello, no perímetro identificado no art. 117 desta Lei Complementar, o recuo frontal, acima do 3º pavimento, deverá observar a relação de H/6 com o mínimo de 5m (cinco metros).

~~§ 8º Nas Centralidades Locais Santana e Jardim Paulista, fica admitido para edificações destinadas ao residencial unifamiliar – R e para o uso não residencial, com gabarito de até 9m (nove metros) de altura, a redução da exigência do recuo frontal mínimo para 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros), desde que esteja incorporado a calçada, sendo proibida a edificação, instalação de qualquer barreira física, incluindo caixa padrão de energia e de água e portão.~~

§ 8º Nos Setores comerciais Jardim Paulista e Santana, conforme perímetros do Anexo VI-A – Setores Comerciais Jardim Paulista e Santana, as edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar - R e ao uso não residencial, com gabarito de até 9m (nove metros) de altura poderão, até o segundo pavimento, ter o recuo frontal reduzido para 2,00m (dois metros), desde que ele seja integrado à calçada, sendo proibida a edificação de elementos que se constituam como barreira física, a exemplo de muro ou gradil. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 204. Para o uso residencial unifamiliar – R, quando há exigência de recuo lateral, será admitida a construção de garagem para veículos junto a uma das divisas laterais do lote, com profundidade máxima de 6m (seis metros), respeitado o recuo frontal.

~~Art. 205. As sacadas, marquises, varandas, jardineiras, floreiras e similares, todas em balanço, poderão avançar no recuo frontal em no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).~~

~~§ 1º Os elementos em balanço descritos no “caput” deste artigo poderão avançar em no máximo 1m (um metro) no recuo lateral e de fundos, desde que este seja igual ou superior 5m (cinco metros) e desde que garantidas as condições mínimas exigidas para ventilação e iluminação dos compartimentos, nos termos da legislação vigente.~~

Art. 205. As sacadas, varandas e terraços, todos em balanço, poderão avançar no recuo frontal em no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 1º Os elementos em balanço descritos no “caput” deste artigo poderão avançar em no máximo 1m (um metro) nos recuos obrigatórios laterais e de fundos, desde que estes sejam iguais ou superiores a 5m (cinco metros) e desde que garantidas as condições mínimas exigidas para ventilação e iluminação dos compartimentos, nos termos da legislação vigente. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 2º Para edificações com gabarito de altura de até 9m (nove metros) os elementos em balanço descritos no “caput” deste artigo poderão avançar no recuo frontal secundário em no máximo 1m (um metro).

§ 3º As marquises, jardineiras, floreiras e similares, todas em balanço, terão seus avanços de até 1m (um metro), em qualquer recuo, disciplinado pelo Código de Edificações do Município, e acima de 1m (um metro) até no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) poderão avançar somente no recuo frontal obrigatório. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 206. As lixeiras, os abrigos de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP, as portarias ou guaritas estarão dispensadas do recuo frontal.

Parágrafo único. As lixeiras e os abrigos de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP - deverão respeitar o recuo lateral mínimo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 207. É admitida a construção de edícula, podendo ocupar os recuos de fundos e laterais do lote, conforme configurações de terreno ilustradas no Anexo XV – Recuos: Esquemas Gráficos desta Lei Complementar, desde que observadas as seguintes exigências:

I - no caso da edícula constituir-se como edificação secundária ou acessória, deverá ter afastamento mínimo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) da edificação principal, incluindo a projeção da sacada;

II - a profundidade máxima da edícula será de 5m (cinco metros);

III - é permitida a construção de edícula assobradada;

~~IV - além da profundidade máxima de 5m (cinco metros), é permitida a construção da sacada na edícula com profundidade máxima de 1m (um metro);~~

IV - além da profundidade máxima de 5m (cinco metros), é permitida a construção da sacada em balanço na edícula com profundidade máxima de 1m (um metro); (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

V - a edícula poderá caracterizar-se como edificação principal;

VI - na edícula serão admitidos: uso residencial unifamiliar, uso comercial, serviços e institucional – CS, atividades administrativas em geral e estocagem de material não explosivo, não inflamável e não perigoso, das demais atividades não residenciais.

~~Art. 208. Nos zoneamentos onde há exigência de recuos laterais, os mesmos poderão ser dispensados para os usos R e CS nos seguintes casos:~~

Art. 208. Nos zoneamentos onde há exigência de recuos laterais, os mesmos poderão ser dispensados para os usos R, CS, I1-A nos seguintes casos: (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

I - junto às divisas laterais do lote para os imóveis com testada até 7m (sete metros);

II - junto à uma das divisas laterais do lote para os imóveis com testada superior a 7m (sete metros) e até 10m (dez metros).

Parágrafo único. No caso de terrenos irregulares, poderá ser considerada a dimensão no alinhamento do recuo frontal mínimo exigido no zoneamento, conforme demonstrado nas figuras números 11, 13, 15 e 16 do Anexo XV – Recuos: Esquemas Gráficos, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 209. O recuo entre blocos para as edificações verticais observará a fórmula de $H/6$, com o mínimo de 6m (seis metros), admitindo-se o escalonamento e a ligação entre blocos, desde que

garantidas as condições mínimas exigidas para ventilação e iluminação dos compartimentos, nos termos da legislação vigente.

§ 1º Consideram-se edificações verticais, para fins de aplicação do “caput” deste artigo, as construções com mais de 9m (nove metros) de altura.

§ 2º Fica dispensado o recuo entre blocos quando não houver aberturas para iluminação e ventilação nas faces.

~~Art. 210. O recuo será caracterizado como especial quando incluir a exigência de faixa não edificável destinada à ampliação do sistema viário, sem prejuízo do recuo frontal urbanístico fixado para o zoneamento.~~

Art. 210. O recuo será caracterizado como especial quando incluir a exigência de faixa não edificável destinada à ampliação do sistema viário, sem prejuízo do recuo frontal e recuo frontal secundário urbanístico fixado para o zoneamento. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 211. Será obrigatória a observância do recuo especial nas vias relacionadas no Anexo XVI - Recuo Especial de Vias, parte integrante desta Lei Complementar, devendo estar indicado no projeto como faixa não edificável na ocasião da solicitação do Alvará de Construção.

Parágrafo único. O recuo especial poderá ser reduzido ou dispensado nos seguintes casos:

I - para reformas e ampliações das construções existentes, inclusive com mudança de uso, desde que respeitado o gabarito máximo 9m (nove metros);

II - nos casos tecnicamente justificados pelo órgão municipal competente.

Art. 212. Os subsolos ficam dispensados das exigências de recuos, exceto nos casos de recuo frontal especial.

§ 1º Serão exigidos recuos frontais e frontais secundários nos trechos em que o subsolo aflorar mais que 2m (dois metros) em relação ao alinhamento do lote ou ao perfil natural do terreno.

§ 2º Deverão ser respeitados os espaços livres abertos e fechados destinados à ventilação e iluminação natural dos compartimentos, se for o caso, nos termos da legislação vigente.

~~Art. 213. As glebas ou lotes situados em ZM3 deverão obedecer ao recuo mínimo de 13m (treze metros) a partir do 3º (terceiro) pavimento, quando confrontados com lote situado em ZR, sem prejuízo do atendimento a relação H/6 definida no art. 203 desta Seção.~~

Art. 213. As glebas ou lotes situados em ZM3 deverão obedecer ao recuo mínimo de 13m (treze metros) para as edificações com gabarito de altura superior a 10m (dez metros), quando

confrontados com lote situado em ZR, sem prejuízo do atendimento à relação H/6 definida no art. 203 desta Seção. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

Seção II

Do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação

Art. 214. Para fins de consolidação da política urbana e aplicação dos instrumentos urbanísticos definidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – Lei Complementar n. 612, de 2018, em especial as disposições do seu art. 70, ficam definidos, em consonância com a referida Lei Complementar, os coeficientes de aproveitamento do zoneamento e as respectivas taxas de ocupação, estabelecidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 215. Quando admitido o abrigo desmontável na edificação, nos termos da Lei Complementar n. 267, de 2003 - Código de Edificações, ou suas alterações, a Taxa de Ocupação Máxima não poderá exceder a 80%, somadas as projeções das edificações e dos abrigos desmontáveis.

Seção III

Do Gabarito de Altura

Art. 216. Para fins de consolidação da política urbana e aplicação dos instrumentos urbanísticos definidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – Lei Complementar n. 612, de 2018, em especial as disposições do seu art. 70, ficam definidos em consonância com este Plano os gabaritos de altura estabelecidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 1º Considera-se gabarito de altura a altura máxima permitida para as edificações em determinado local, contada a partir da cota mais baixa do pavimento térreo até a cota mais elevada da cobertura do último pavimento, excetuando-se caixa d'água, casa de máquinas, platibandas e telhado;

§ 2º Para os casos de terrenos em desnível, quando os subsolos estiverem aflorados em relação ao perfil natural do terreno ou da via, o gabarito de altura será contado a partir do nível do afloramento até a cota mais elevada da cobertura do último pavimento, excetuando-se caixa d'água, casa de máquinas, platibandas e telhado.

Art. 217. As propriedades localizadas na Zona de Proteção do Aeródromo de São José dos Campos deverão respeitar as restrições impostas pelo Código Brasileiro de Aeronáutica.

Art. 218. O gabarito de altura máximo será de 9m (nove metros):

I - na Zona Residencial – ZR;

II - na Zona Mista Um – ZM1;

III - na Zona de Proteção Ambiental Dois – ZPA2;

IV - no Corredor Um – CR1;

V - no perímetro urbano do Distrito de São Francisco Xavier; e

VI - na Zona Rural, exceto: caixa d'água, silo, galpão para estocagem e similares.

Art. 219. Para garantir o funcionamento das torres de microondas de telecomunicações, localizada na Rua Humaitá, e o funcionamento da torre de repetição, localizada no Jardim Telespark, o limite de gabarito de altura das edificações serão definidos por ato normativo.

Parágrafo único. O perímetro de que trata o “caput” deste artigo está identificado no Anexo VII – Mapa de Zoneamento, parte integrante desta Lei Complementar.

Seção IV

Da Fruição Pública e da Fachada Ativa

~~Art. 220. A fruição pública de glebas ou lotes privados consiste em tornar de uso público parte desses imóveis, devendo ser provida de qualificação urbana e ambiental através de tratamento arquitetônico e paisagístico, destinada preferencialmente à circulação de pedestres, de forma a propiciar à população ambientes agradáveis e voltados à sociabilidade.~~

Art. 220. A fachada ativa é o conjunto formado pelo uso não residencial e a área de fruição pública que faz a interface com a via pública oficial, promovendo a interação entre o espaço privado de uma edificação e a circulação de pedestres, com permeabilidade física e visual, a fim de fortalecer a vida urbana e a interação entre os espaços públicos e privados, evitando a multiplicação de planos fechados entre as edificações e a as áreas de circulação de pedestres. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

~~Art. 221. A área de fruição pública contida nos imóveis deverá atender aos seguintes requisitos:~~

~~I – integração física com a calçada, não sendo permitida a instalação de barreiras que ultrapassem 15m (quinze metros) de extensão linear contínua;~~

~~II – não será permitida a instalação de muros e similares que impeçam a integração entre a área de fruição e a via pública;~~

~~III – garantir a livre circulação de pedestres, com acessibilidade universal e sem controle de acesso, exceto no período noturno;~~

~~IV não possuir vagas para veículos, exceto paraciclos;~~

~~V ter no mínimo 2 (dois) acessos separados e interconectados com largura mínima de 5m (cinco metros) para via pública oficial;~~

~~VI ter via de circulação de pedestres com largura mínima de 5m (cinco metros) conectando os acessos exigidos no inciso V deste artigo;~~

~~VII quando o imóvel possuir frente para mais de uma via, a circulação de pedestres tratada no inciso VI deste artigo, deverá garantir a conexão de, ao menos, 2 (duas) dessas vias;~~

~~VIII a implantação e manutenção serão de responsabilidade do proprietário do imóvel.~~

Art. 221. A área de fruição pública de glebas ou lotes privados consiste em tornar de uso público parte desses imóveis, devendo ser provida de qualificação urbana e ambiental através de tratamento arquitetônico e paisagístico, destinada preferencialmente à circulação de pedestres e à criação de espaços de estar, de forma a propiciar à população ambientes agradáveis e voltados à sociabilidade. (nova redação Lei Complementar n. 667/2023)

§ 1º Para efeitos do “caput” deste artigo, entende-se por qualificação urbana e ambiental a integração física da via pública oficial, da área de fruição pública e do uso não residencial atendidos os parâmetros mínimos dispostos nesta Lei Complementar e com permeabilidade física e visual para a área de fruição pública, de forma a propiciar à população um ambiente de interação entre as atividades sociais, culturais, econômicas e de lazer.

§ 2º Admite-se a integração física de áreas verdes, praças e parques, todos públicos, em substituição a via pública oficial mencionada no §1º deste artigo, mediante anuência do órgão municipal de Planejamento Urbano.

~~Art. 222. Na área de fruição pública, serão permitidos:~~

~~I ocupação dos recuos e instalação de cobertura, desde que atendida a taxa de ocupação máxima;~~

~~II implantação de elementos paisagísticos, desde que não excedam 0,80m (oitenta centímetros) de altura a partir do nível do piso da fruição.~~

~~Parágrafo único. No caso da implantação de monumento artístico, mobiliário urbano, vegetação, elementos de comunicação visual e equipamentos de combate a incêndio e similares, poderá ser permitido que estes ultrapassem as delimitações estabelecidas no inciso II, deste artigo, desde que não comprometam a permeabilidade visual e física da área de fruição.~~

Art. 222. A fachada ativa é aplicável a edificações de uso não residencial ou de uso misto do uso residencial multifamiliar em conjunto com o uso não residencial. (nova redação Lei Complementar n. 667/2023)

§ 1º Somente serão permitidos os usos previstos no respectivo zoneamento.

§ 2º Para a caracterização do uso misto com fachada ativa a que se refere o caput deste artigo, fica dispensado o atendimento ao art. 196 desta Lei Complementar.

~~Art. 223. A fruição pública é considerada como fachada ativa, sendo aplicado o Fator de Planejamento da fachada ativa para fins de cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, nos termos da Lei Complementar n. 612, de 2018, quando atendidas as seguintes exigências:~~

~~I - atendimento aos artigos 220 a 222 desta Lei Complementar;~~

~~II - ser implantada em, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do lote ou gleba;~~

~~III - atender a extensão mínima de fachada ativa disposta no Anexo XVII - Parâmetros para Fachada Ativa, com acesso direto do uso não residencial voltado para a área de fruição.~~

~~§ 1º Deverá ser acrescido de 5% (cinco por cento) o percentual disposto no inciso II deste artigo, quando não for atendido o inciso III deste artigo.~~

~~§ 2º É vedada a utilização de Área Construída Computável - ACC para computo das porcentagens mínimas descritas neste artigo.~~

Art. 223. Para fins de aplicação do Fator de Planejamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme a Lei Complementar n. 612, de 2018, a fachada ativa poderá acontecer de 2 (duas) formas: (nova redação Lei Complementar n. 667/2023)

I - com frente para a via pública oficial - FAF;

II - voltada para a área de fruição pública interna ao lote ou gleba- FAI.

Parágrafo único. Para fins de aplicação do "caput" deste artigo, nos processos administrativos de alvará de construção sem despacho decisório, os interessados poderão optar pelo regramento urbanístico da fachada ativa vigente à época do seu protocolo.

~~Art. 224. A fachada ativa é o conjunto formado pelo uso não residencial e a faixa de fruição pública que fazem a interface com o espaço público, situada no nível da circulação da calçada com acesso direto para o logradouro público, sendo dotada de permeabilidade física e visual, a fim de fortalecer a vida urbana e a interação entre os espaços públicos e privados, evitando a multiplicação de planos fechados entre as edificações e a calçada.~~

~~§ 1º Para lotes com desnível no alinhamento, o nível de que trata o “caput” deste artigo poderá sofrer variações, desde que atenda as normas de acessibilidade.~~

~~§ 2º Para efeito do “caput” deste artigo, considera-se faixa de fruição pública o espaço compreendido entre a testada do terreno e a fachada do uso não residencial.~~

Art. 224. A fachada ativa com frente para a via pública oficial – FAF deverá: (nova redação Lei Complementar n. 667/2023)

I - ser implantada em edificações de lotes ou glebas com testada mínima de 20m (vinte metros) e área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados);

II - atender, para o uso não residencial, à extensão mínima de fachada ativa, conforme Anexo XVII – Parâmetros para fachada ativa, parte integrante desta Lei Complementar;

III - ter profundidade mínima de 5m (cinco metros) em sua área edificada destinada ao uso não residencial, excluída a área de fruição pública externa, coberta ou não;

IV - conter área de fruição pública entre o alinhamento do terreno e a fachada com uso não residencial com profundidade mínima e máxima conforme definido no Anexo XVII – Parâmetros para fachada ativa, parte integrante desta Lei Complementar, a qual deverá:

a) estar situada no nível da faixa livre da calçada pública e com acesso direto as áreas comerciais na fachada das edificações;

b) possuir integração física e visual para o pedestre no trecho compreendido entre a calçada pública e o uso não residencial, com largura mínima equivalente a 30% (trinta por cento) da testada;

c) ser dotada de permeabilidade física e visual entre a área de circulação de pedestres e o interior das atividades de uso não residencial voltadas para a área de fruição;

V - atender ao disposto nos arts. 226 a 228 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para situações de desnível de lotes, glebas e vias, o nível de que trata a alínea “a” do inciso IV deste artigo poderá sofrer variações, desde que atendido exclusivamente por rampas de acordo com as normas de acessibilidade.

~~Art. 225. A fachada ativa é aplicável a edificações de uso não residencial ou de uso misto deste com uso residencial multifamiliar.~~

~~Parágrafo único. Somente serão permitidos os usos previstos no respectivo zoneamento.~~

Art. 225. A fachada ativa voltada para a área de fruição pública interna ao lote ou gleba - FAI deverá: (nova redação Lei Complementar n. 667/2023)

I - atender área de fruição pública de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do lote ou gleba, com largura mínima de 5m (cinco metros);

II - quando o lote ou a gleba possuir frente para 2 (duas) ou mais vias públicas, a área de fruição pública deverá, necessariamente, conectar e permitir a circulação de pedestres entre, ao menos, 2 (duas) vias públicas distintas;

III - quando o lote ou a gleba possuir frente para apenas uma via, a área de fruição pública deverá estar no mesmo nível da faixa livre da calçada pública e configurar-se como espaços de estar e de circulação de pedestres com dois acessos de largura mínima de 5m (cinco metros) cada um, no alinhamento;

IV - na área de fruição pública, atender, no mínimo, a uma faixa de circulação exclusiva para pedestres com largura mínima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros), conectando os acessos exigidos neste artigo e demais existentes, quando for o caso, com atendimento às normas de acessibilidade universal ao longo de toda a área;

V - quando houver necessidade de rampas na faixa de circulação exclusiva para pedestres, elas deverão ter seu início após 5m (cinco metros) do alinhamento do imóvel;

VI - o uso não residencial deverá atender à extensão mínima de fachada ativa disposta na tabela do Anexo XVII – Parâmetros para fachada ativa, parte integrante desta Lei Complementar, com acesso direto do uso não residencial para a área de fruição;

VII - ter profundidade mínima de 5m (cinco metros) em sua área edificada destinada ao uso não residencial, excluída a área de fruição pública externa, coberta ou não;

VIII - atender ao disposto nos arts. 226 a 228 desta Lei Complementar.

§ 1º Fica vedada a implantação de elementos paisagísticos, monumentos artísticos, mobiliário urbano, vegetação, elementos de comunicação visual, equipamentos de combate a incêndio e outras interferências na faixa de circulação exclusiva para pedestres exigida no inciso IV deste artigo.

§ 2º É vedada a utilização de Área Construída Computável - ACC para computo da porcentagem exigida no inciso I deste artigo.

~~*Art. 226. A fachada ativa deverá atender os seguintes requisitos:*~~

~~*I - ser implantada em edificações de lotes ou glebas com testada mínima de 20m (vinte metros) e área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados);*~~

~~II - quando a testada for menor ou igual 30m (trinta metros), a fachada ativa deverá estar contida na faixa de 10m (dez metros) a partir do alinhamento do lote;~~

~~III - quando a testada for maior que 30m (trinta metros), a fachada ativa deverá estar contida na faixa de 20m (vinte metros) a partir do alinhamento do lote;~~

~~IV - a área edificada destinada ao uso não residencial deverá ter profundidade mínima de 5m (cinco metros), excluída a área de fruição externa coberta ou não;~~

~~V - atender os parâmetros estabelecidos no Anexo XVII - Parâmetros para a Fachada Ativa, desta Lei Complementar, independentemente do zoneamento;~~

~~VI - possuir transparência e permeabilidade visual em, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área da fachada ativa através de janelas, vitrines, planos envidraçados, entre outros;~~

~~VII - possuir permeabilidade física para a faixa de fruição pública com, ao menos, um acesso em cada estabelecimento não residencial instalado na fachada ativa;~~

~~VIII - a faixa de fruição pública deverá atender os parâmetros definidos nos incisos de I a IV e VIII do art. 221 e o art. 222 desta Lei Complementar.~~

~~Parágrafo único. As exigências previstas nos incisos II ao VIII deste artigo deverão ser aplicadas nos trechos de fachada ativa conforme extensão mínima definida no Anexo XVII - Parâmetros para Fachada Ativa desta Lei Complementar.~~

Art. 226. A área de fruição pública contida nos imóveis deverá atender aos seguintes requisitos: (nova redação Lei Complementar n. 667/2023)

I - não será permitida a instalação de muros e similares que impeçam a integração entre a área de fruição pública e a via pública oficial;

II - garantir a livre circulação de pedestres, com acessibilidade universal e sem controle de acesso, exceto no período noturno;

III - não possuir vagas para veículos, exceto paraciclos;

IV - a implantação e manutenção serão de responsabilidade do proprietário do imóvel.

Parágrafo único. Os recuos poderão ser utilizados para a área de fruição pública, exceto quando se tratar de recuo especial conforme disposições dos arts. 210 a 212 desta Lei Complementar.

~~Art. 227. A fachada ativa poderá ocupar até dois pavimentos da edificação.~~

~~Parágrafo único. Quando o imóvel possuir frente para 2 (duas) ou mais vias em desnível, a fachada ativa poderá ocorrer em todas as vias, limitada a 2 (dois) pavimentos por via.~~

Art. 227. Na área de fruição pública serão permitidos: (nova redação Lei Complementar n. 667/2023)

I - a instalação de cobertura, desde que não ultrapasse a taxa de ocupação máxima;

II - a implantação de elementos paisagísticos, desde que não excedam 0,80m (oitenta centímetros) de altura a partir do nível do piso da fruição.

Parágrafo único. No caso da implantação de monumento artístico, mobiliário urbano, vegetação, elementos de comunicação visual e equipamentos de combate a incêndio e similares, poderá ser permitido que estes ultrapassem as delimitações estabelecidas no inciso II deste artigo, desde que não comprometam a permeabilidade visual e física da área de fruição pública.

~~Art. 228. As edificações não residenciais e as de uso misto com residencial multifamiliar que contemplarem o conceito da fachada ativa, nos termos dos arts. 224, 225, 226 e 227 desta Lei Complementar, poderão utilizar o fator de planejamento no cálculo da OODC, conforme a Lei Complementar n. 612, de 2018.~~

Art. 228. As Áreas de Preservação Permanente - APP e as faixas não edificáveis dos lotes ou glebas não poderão ser utilizados para atendimento da área de fruição pública, exceto nos casos de redução ou dispensa para a faixa não edificável já previstos nesta Lei Complementar. (nova redação Lei Complementar n. 667/2023)

Seção V

Dos Polos Geradores de Tráfego - PGT

Art. 229. As exigências e normas relativas ao licenciamento, aprovação e instalação de empreendimentos classificados ou não como Polo Gerador de Tráfego – PGT, quanto a vagas de estacionamento, acessos, vias de circulação interna, área de manobra e acumulação de veículos deverão ser disciplinados por legislação específica.

§ 1º São empreendimentos ou atividades considerados como Polo Gerador de Tráfego - PGT aqueles que, pela concentração da oferta de bens ou serviços, gerem afluxo de população, com interferência no tráfego do entorno, necessitando de intervenções no sistema de mobilidade existente e nos espaços públicos adjacentes.

§ 2º São empreendimentos ou atividades considerados como Não Polo Gerador de Tráfego - NPGT - aqueles que não apresentam elevada concentração da oferta de bens ou serviços e não gerem interferência significativa no tráfego do entorno.

TÍTULO V
DAS NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS DE OCUPAÇÃO

CAPÍTULO I
DAS NORMAS GERAIS

Art. 230. Para implantação de qualquer atividade ou uso na Zona Urbana do Município o imóvel deverá ter frente para via pública oficial de circulação e observar os parâmetros e exigências de uso e ocupação previstos nesta Lei Complementar para os diferentes zoneamentos.

~~Parágrafo único. Nas exigências relativas à frente e à área mínima de lotes constantes do Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, poderá ser tolerada uma variação de até 5% (cinco por cento) para a construção ou instalação de atividades. (revogado pela Lei Complementar n. 667/2023)~~

§ 1º Nas exigências relativas à frente e à área mínima de lotes constantes do Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, poderá ser tolerada uma variação de até 5% (cinco por cento) para a construção ou instalação de atividades. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 2º As glebas equiparam-se aos lotes para efeito de exigências pertinentes aos usos, suas respectivas classificações e subcategorias, inclusive quanto há exigência de análise de localização. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

~~Art. 231. Quando na gleba destinada aos usos residencial multifamiliar, condomínio de lotes, condomínio industrial ou conjunto industrial houver incidência da Macroestrutura Viária, prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, Lei Complementar n. 612, de 2018, esta deverá ser destacada no projeto, como área reservada destinada ao Município.~~

Art. 231. Quando houver incidência de Macroestrutura Viária, prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, Lei Complementar n. 612, de 2018, em glebas e lotes não oriundos de loteamento, a área incidente deverá ser destacada no projeto de alvará de construção como área reservada não edificável destinada ao Município. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

Parágrafo único. Os lotes oriundos de loteamento deverão ser objeto de consulta ao órgão competente quanto à necessidade de reserva da área não edificável destinada à Macroestrutura Viária, exceto para os usos R, CS e I1-A. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 232. No máximo 20% (vinte por cento) do imóvel de uso residencial unifamiliar poderá ser utilizado como escritório ou consultório de profissional liberal, desde que residente no local, não ultrapassando a área máxima edificada de 60m² (sessenta metros quadrados).

Parágrafo único. Entende-se por profissional liberal a pessoa física que realiza trabalho ou ocupação com o objetivo de lucro ou remuneração.

~~Art. 233. As vias de circulação dos novos loteamentos e as vias de circulação interna de RCL e ICL deverão possuir área ajardinada em frente a cada um dos lotes, conforme os parâmetros estabelecidos no Anexo XVIII – Parâmetros para o Ajardinamento e o Espaço Árvore em Calçadas, desta Lei Complementar, sem prejuízo às demais legislações específicas.~~

~~§ 1º Deverá ser respeitada a proporção mínima de 1 (um) indivíduo arbóreo a cada 12m (doze metros) de testada, arredondada para o número inteiro mais próximo, com ao menos, um espaço árvore e um indivíduo arbóreo por lote, salvo quando tecnicamente inviável.~~

~~§ 2º O modelo esquemático do ajardinamento da calçada mencionado no “caput” deste artigo está representado no Anexo XVIII – Parâmetros para o Ajardinamento e o Espaço Árvore em Calçadas, parte integrante desta Lei Complementar.~~

~~§ 3º Os parâmetros do espaço árvore serão definidos em legislação específica, de forma a compatibilizar a mobilidade urbana e arborização urbana, respeitadas as condições para a acessibilidade universal.~~

Art. 233. Nas vias de circulação dos novos loteamentos e nas vias de circulação interna de RSCL, RCL e ICL deverá ser garantida a implantação do “Espaço Árvore” na faixa de serviço das calçadas em frente aos lotes e às glebas, sem prejuízo das demais legislações específicas, que deverá: (nova redação Lei Complementar n. 667/2023)

I - possuir dimensões mínimas de 0,80m (oitenta centímetros) de largura, 1,60m (um metro e sessenta centímetros) de comprimento e 0,80m (oitenta centímetros) de profundidade, conforme exemplificado no Anexo XVIII desta Lei Complementar;

II - ser plantada espécie arbórea que atenda aos critérios a serem estabelecidos pela Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade;

III - no espaço árvore, o indivíduo arbóreo deverá ser circundado por espécies herbáceas, de acordo com as recomendações da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade ou por grelhas arvoreiras e outras técnicas similares, desde que permitam a infiltração de água e respeitem às condições de acessibilidade e segurança do pedestre.

IV - ser implantado nos seguintes distanciamentos de acordo com as dimensões das testadas dos imóveis:

a) para testadas inferiores a 10m (dez metros) deverá haver um Espaço Árvore na divisa de lotes de forma intercalada, sendo 1 (um) Espaço Árvore a cada 2 (duas) divisas;

b) para testadas a partir de 10m (dez metros) e inferiores a 15m (quinze metros) deverá haver um Espaço Árvore por divisa de lote;

c) para testadas a partir de 15m (quinze metros) o espaçamento entre Espaços Árvore deverá ser de 10m (dez metros).

§ 1º Após o plantio do indivíduo arbóreo, a localização do Espaço Árvore deverá ser registrada de forma georreferenciada no sistema do Município.

§ 2º Poderá ser exigida área ajardinada permeável em todos os trechos da faixa de serviço desde que mantido o distanciamento mínimo de 5m das esquinas, não haja rebaixamento de guia no trecho ou outros elementos que impeçam a continuidade do ajardinamento.

§ 3º Os distanciamentos estabelecidos no inciso IV deste artigo poderão sofrer alterações mediante a apresentação de justificativa técnica e anuência do órgão gestor de arborização do Município.

Art. 234. Aplica-se para implantação de qualquer atividade ou uso as disposições do art. 14 desta Lei Complementar, referentes às faixas não edificáveis.

Art. 235. As características de uso e ocupação do imóvel resultante de anexação com outro, que esteja localizado em zoneamento distinto, obedecerá aos parâmetros de uso e ocupação indicados abaixo:

I - no caso de anexação de imóveis com Zona Residencial – ZR prevalecerá os parâmetros de uso e ocupação desta;

II - no caso de anexação de imóveis de Zonas Mistas e Corredores de Uso distintos, prevalecerá o zoneamento do acesso de veículos do uso pretendido;

III - no caso de anexação de imóveis de Zonas Mistas e Corredores de Uso com ZUD, ZUPI 1 e ZUPI 2 fica vedado o uso residencial;

~~IV - excetuam-se das disposições deste artigo os imóveis localizados no Corredor Quatro – CR4, que deverão obedecer às características do Corredor de Uso; (revogado pela Lei Complementar n. 667/2023)~~

V - no caso de anexação de imóveis de Centralidades e de Zonas de Uso, deverá ser respeitado o zoneamento de cada uma das partes que incide sobre o imóvel.

Art. 236. No caso de lotes ou glebas com a incidência de mais de um zoneamento, deverão ser atendidas as seguintes disposições:

I - quando se tratar de imóvel com mais de um zoneamento e frente para uma única via, ficam mantidos os limites dos zoneamentos que incidem no imóvel;

~~II - quando se tratar de imóvel com frente para mais de uma via prevalecerá o zoneamento de acesso de veículos do uso pretendido.~~

II - quando se tratar de imóvel com frente para mais de uma via prevalecerá o zoneamento em que se dá o acesso de veículos; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

III - quando houver mais de um acesso para zoneamentos distintos, sendo o uso admitido em ambos os zoneamentos, deverão ser observados: (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

a) para área e testada de lote deverá ser adotada a maior exigência para o uso entre os zoneamentos de acesso de veículos;

b) para os parâmetros de coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabarito de altura e recuos poderão ser adotadas as menores restrições para o uso entre os zoneamentos de acesso de veículos.

IV - em imóveis com mais de um uso ou atividade, quando houver mais de um acesso de veículos por zoneamentos distintos e um dos usos ou uma das atividades não for admitida em um dos zoneamentos deverão ser observadas as seguintes condições:

a) quando o uso ou atividade não for admitido em um dos zoneamentos, o seu acesso de veículos somente poderá ocorrer pelo zoneamento onde o uso ou a atividade é permitida;

b) fica vedada, na condição estabelecida na alínea "a" deste inciso, a conexão com acessos de veículos que deem acesso ao zoneamento onde ela não é admitida;

c) poderá ser adotado o maior coeficiente de aproveitamento e a maior taxa de ocupação entre os respectivos zoneamentos;

d) deverá ser adotada a maior exigência de área e testada de lote entre os usos e atividades pretendidos nos zoneamentos de acesso de veículos;

e) deverão ser adotadas as restrições de gabarito de altura e recuos de acordo com o zoneamento em que se dá o acesso de veículos para o uso pretendido.

~~§ 1º Na aplicação do inciso II deste artigo, quando houver mais de um acesso para zoneamentos distintos, poderá ser utilizado o maior coeficiente de aproveitamento e a maior taxa de ocupação que incidem sobre o imóvel.~~

~~§ 2º No caso do imóvel estar situado em via na qual a atividade a ser desenvolvida possa comprometer a fluidez e segurança do sistema viário, caberá ao órgão municipal competente indicar o local onde deverá ser realizado o acesso de veículos.~~

~~§ 3º Não será admitido o acesso do uso residencial multifamiliar ou das unidades residenciais integrantes do uso misto para os Corredores de Uso CR3 e CR4.~~

§ 1º Não se aplica o disposto no inciso II, III e IV deste artigo, para os imóveis com incidência dos zoneamentos ZPA1 e ZPA2, prevalecendo, nestes casos, os limites dos zoneamentos incidentes sobre o imóvel, inclusive quando há incidência de corredores de uso. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 2º Não se aplica o disposto no inciso II, III e IV deste artigo, para os imóveis com incidência do zoneamento ZM5, prevalecendo os limites deste zoneamento, exceto quando houver incidência ou enquadramento de corredor, nos termos do inciso II do art. 119 desta Lei Complementar. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 3º No caso do imóvel estar situado em via na qual a atividade a ser desenvolvida possa comprometer a fluidez e segurança do sistema viário, caberá ao órgão municipal competente indicar o local onde deverá ser realizado o acesso de veículos. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 4º Não será admitido o acesso do uso residencial multifamiliar ou das unidades residenciais integrantes do uso misto para o Corredor Quatro - CR4. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 5º Nos casos de lotes provenientes de loteamentos com frente para uma única via e incidência parcial de corredor de uso em sua testada, poderá o interessado optar por um dos zoneamentos incidentes no imóvel. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 6º Para os casos omissos, caberá ao órgão municipal de Planejamento Urbano definir os parâmetros urbanísticos entre os zoneamentos de acesso de veículo, respeitados os princípios deste artigo. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 237. Nos trechos dos corredores de uso que atravessem as zonas de uso ZUD, ZUP1, ZUPI2 e as Centralidades deverão ser observadas as características de uso e ocupação do solo e os índices urbanísticos das zonas de uso e das centralidades.

Art. 238. Nos casos de rua sem saída ou trechos de via sem saída somente serão admitidos os usos a seguir relacionados, desde que permitidos no respectivo zoneamento:

I - Residencial Unifamiliar – R;

II - Residencial Multifamiliar Horizontal – RH;

III - Residencial Horizontal Simples – RHS;

~~IV – Condomínio de Lotes Residenciais – RCL;~~

IV - Condomínio de Lotes Residenciais – RCL e Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais - RSCL; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

V - Uso Comercial, de Serviço e Institucional com impacto irrelevante – CS, com Área Construída Computável - ACC máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com gabarito máximo de altura de 9m (nove metros) e que não sejam classificadas como PGT.

§ 1º No caso de lotes em esquina, quando se tratar de confluência de vias, uma rua sem saída e outra não, serão admitidas os usos e atividades previstas no respectivo zoneamento, porém, a definição dos acessos, quando necessário, será analisado pelo órgão municipal competente.

§ 2º No caso de lotes com acesso para mais de uma via, sendo uma delas não caracterizada sem saída, serão admitidas os usos e atividades previstas no respectivo zoneamento, porém o acesso de veículos não poderá ocorrer na rua sem saída.

§ 3º Excluem-se das disposições do "caput" deste artigo os imóveis regularmente existentes anteriormente a esta Lei Complementar, localizados nas ZUD, ZUPI1 e ZUPI2.

Art. 239. As atividades sujeitas ao licenciamento por parte da CETESB ou da Secretaria Estadual de Meio Ambiente deverão apresentar aos órgãos municipais competentes a respectiva licença, que fará parte da documentação exigida para fins de concessão do Alvará de Construção do imóvel e Inscrição Municipal da atividade.

Art. 240. Deverá ser preservada a “Faixa não edificável - Talude do Banhado”, definida no Anexo VII – Mapa de Zoneamento, parte integrante desta Lei Complementar.

~~Art. 241. Os imóveis preservados pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural – COMPHAC ou tombados pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico – CONDEPHAAT, localizados em qualquer zoneamento, deverão atender o Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, além das recomendações urbanísticas dos Conselhos.~~

~~§ 1º Os imóveis localizados na área compreendida dentro do círculo com raio de 300m (trezentos metros) cujo centro é a Igreja São Benedito deverão ter os projetos de construção, reforma, ampliação ou regularização previamente aprovados pelo Conselho do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – CONDEPHAAT.~~

Art. 241. Os imóveis preservados pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural - COMPHAC ou tombados pelo Conselho de Defesa do

Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico - CONDEPHAAT ou tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, localizados em qualquer zoneamento, deverão atender ao Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, além das recomendações urbanísticas dos Conselhos. IV - Condomínio de Lotes Residenciais – RCL e Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais - RSCL; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 1º Os imóveis localizados na área compreendida dentro do círculo com raio de 300m (trezentos metros) cujo centro é a Igreja São Benedito deverão ter os projetos de construção, reforma, ampliação, transformação de uso ou atividade ou regularização previamente aprovados pelo Conselho do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado - CONDEPHAAT. IV - Condomínio de Lotes Residenciais – RCL e Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais - RSCL; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 2º Aplicam-se as restrições do § 1º deste artigo aos imóveis localizados na área compreendida dentro do círculo com raio de 300m (trezentos metros) dos limites da Residência Olivo Gomes e do Parque ajardinado.

§ 3º Aplicam-se as restrições do § 1º deste artigo aos imóveis localizados na área compreendida de 300m (trezentos metros) a partir dos limites do Parque Vicentina Aranha.

~~§ 4º Os imóveis de Inscrição Imobiliária 10.0004.0011.0000, 10.0004.0012.0000, 10.0004.0013.0000, 10.0004.0014.0000, 10.0004.0017.0000, 10.0004.0009.0000 e 10.0004.0019.0000 localizados no Setor de Preservação – SP, definido pela Lei Municipal n. 6.145, de 28 de agosto de 2002, alterada pela Lei Municipal n. 7.115, de 6 de julho de 2006, compreendido por parte da quadra situada entre a Avenida Dr. Nelson D'Ávila, Praça Afonso Pena, Rua Humaitá e Rua Dolzani Ricardo, não poderão ser objeto de anexação, desdobro de lotes, demolição, reforma, ampliação, regularização, reconstrução, novas edificações, desmatamento ou movimento de terras sem prévia autorização do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural – COMPHAC.~~

§ 4º Os imóveis de Inscrição Imobiliária 10.0004.0011.0000, 10.0004.0012.0000, 10.0004.0013.0000, 10.0004.0014.0000, 10.0004.0017.0000, 10.0004.0009.0000 e 10.0004.0019.0000 localizados no Setor de Preservação - SP, definido pela Lei Municipal n. 6.145, de 28 de agosto de 2002, alterada pela Lei Municipal n. 7.115, de 6 de julho de 2006, compreendido por parte da quadra situada entre a Avenida Dr. Nelson D'Ávila, Praça Afonso Pena, Rua Humaitá e Rua Dolzani Ricardo, não poderão ser objeto de anexação, desdobro de lotes, demolição, reforma, ampliação, transformação de uso ou atividade, regularização, reconstrução, novas edificações, desmatamento ou movimento de terras sem prévia autorização do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural – COMPHAC. IV - Condomínio de Lotes Residenciais – RCL e Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais - RSCL; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 5º Os imóveis localizados no Conjunto Tecelagem Parahyba deverão ter os projetos de construção, reforma, ampliação, transformação de uso ou atividade ou regularização previamente aprovados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN. IV - Condomínio de Lotes

Residenciais – RCL e Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais - RSCL; (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 242. As intervenções no Parque Vicentina Aranha e Parque Roberto Burle Marx, considerados como imóveis a serem preservados, recuperados e mantidos por razões históricas, culturais, artísticas, arqueológicas, paisagísticas e ambientais, ficam sujeitas à análise prévia e autorização do órgão municipal competente de planejamento urbano e do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural – COMPHAC.

~~Art. 243. As construções ou ampliações em imóveis, quando confinantes laterais e de fundos aos bens preservados pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural do Município de São José dos Campos – COMPHAC, devem respeitar o recuo mínimo frontal, lateral e de fundos de 3m (três metros), sendo que estes recuos devem ocorrer paralelamente à face do lote que confronta com o bem preservado e o gabarito máximo será de 9m (nove metros).~~

Art. 243. As construções, ampliações ou regularizações em imóveis, quando confinantes laterais e de fundos aos bens preservados pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural do Município de São José dos Campos - COMPHAC, devem respeitar o recuo mínimo lateral e de fundos de 3m (três metros), sendo que estes recuos devem ocorrer paralelamente à face do lote que confronta com o bem preservado e o gabarito máximo será de 9m (nove metros). (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

Parágrafo único. O gabarito máximo de altura de 9m (nove metros) poderá ser alterado mediante prévia aprovação do COMPHAC. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 244. As alturas máximas das edificações ficam sujeitas ao atendimento à legislação aeroportuária e suas posteriores alterações, em especial:

I - Portaria do Departamento de Controle do Espaço Aéreo - DECEA - n. 26/ICA, de 14 de julho de 2015, do Ministério da Defesa, que Aprova o Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo - PBZPA e o Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea - PZPANA para o Aeródromo Professor Urbano Ernesto Stumpf -SBSJ;

II - Portaria n. 957/GC3, de 9 de julho de 2015, do Ministério da Defesa, que dispõe sobre as restrições aos objetos projetados no espaço aéreo que possam afetar adversamente a segurança ou a regularidade das operações aéreas.

Art. 245. Os imóveis localizados na área de influência do Plano de Zoneamento de Ruído deverão atender ao Regulamento Brasileiro de Aviação Civil - RBAC 161, de 13 de setembro de 2013, da Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC e suas posteriores alterações, que trata sobre a aplicação das curvas de ruído e sua compatibilização com o uso do solo no entorno à infraestrutura aeroportuária, ou outra norma que venha a substituí-lo.

Art. 246. Nas Centralidades e nas Zonas Mistas em vias com largura menor ou igual a 7m (sete metros), não serão permitidas atividades que utilizem para seu funcionamento veículos de carga maiores que o Veículo Urbano de Carga – VUC.

~~Art. 247. As áreas externas contíguas aos entroncamentos exemplificadas no Anexo XIX - Entroncamento Viário, parte integrante desta Lei Complementar, deverão atender as restrições à sua ocupação, relacionadas nos incisos abaixo:~~

~~I - respeitar recuo mínimo de 50m (cinquenta metros) em relação à face confrontante ao tabuleiro e rampa do viaduto e 10m (dez metros) em relação aos ramos, alças e vias circundantes;~~

~~II - nas áreas externas aos entroncamentos e lindeiras aos ramos não poderá haver acesso veicular; porém, caso não haja outra via confrontante ao imóvel, poderá ser realizado acesso pelo ramo através de via auxiliar, interna ao imóvel, com largura mínima de 15m (via marginal).~~

~~Parágrafo único. Não poderá ser locado acesso veicular nas áreas internas dos entroncamentos.~~

Art. 247. As áreas contíguas aos entroncamentos exemplificadas no Anexo XIX - Entroncamento Viário, parte integrante desta Lei Complementar, deverão atender as restrições à sua ocupação, relacionadas abaixo: (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

I - as construções deverão respeitar no mínimo o afastamento de 20m (vinte metros) em relação à face voltada ao tabuleiro e rampa do viaduto e 10m (dez metros) em relação à face dos ramos e alças; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

II - nas áreas externas aos entroncamentos e lindeiras aos ramos não poderá haver acesso veicular, porém, caso não haja outra via confrontante ao imóvel, poderá ser realizado acesso pelo ramo através de via marginal, com largura mínima de 15m (quinze metros), podendo esta incidir sobre a área do imóvel; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

III - não poderá ser locado acesso nas áreas internas dos entroncamentos.

§ 1º Para efeito deste artigo considera-se afastamento a menor distância medida em projeção horizontal, entre a face do elemento do entroncamento viário e as construções. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 2º Os subsolos totalmente enterrados, em relação ao perfil natural do terreno, estão dispensados dos afastamentos exigidos no inciso I deste artigo. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 3º Nas áreas já consolidadas, os afastamentos exigidos neste artigo poderão ser reduzidos ou dispensados mediante manifestação do órgão competente. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 4º Quando houver incidência de alargamento viário de algum elemento do entroncamento viário, o afastamento exigido será considerado da face original do elemento do entroncamento viário para os imóveis que optarem pela destinação de uso público ou pela doação da área incidente, exceto para os casos de desapropriação, onde o afastamento exigido será contado após o alargamento. *(incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)*

§ 5º *Para efeito deste artigo, considera-se ramo a via auxiliar que conecta as vias principais do entroncamento viário que se cruzam em desnível. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)*

§ 6º *Para efeito deste artigo, considera-se alça a via auxiliar que permite retorno entre as vias principais do entroncamento viário que se cruzam em desnível. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)*

Art. 248. Fica alterado o Perímetro Especial do Parque Tecnológico estabelecido na Lei Complementar n. 320, de 30 de maio de 2007, que passa a ser aquele constante do Anexo VII – Mapa de Zoneamento, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 1º O Perímetro Especial do Parque Tecnológico é a região de interesse para a realização de transformações urbanísticas com o objetivo de viabilizar a implantação e funcionamento do "Parque Tecnológico de São José dos Campos", instituído pelo Decreto n. 12.367, de 4 de dezembro de 2006.

§ 2º Considerando as diretrizes estabelecidas no art. 19 da Lei Complementar n. 612, de 2018, assim como as características e vocação da Área de Desenvolvimento Estratégico Parque Tecnológico, os parâmetros de uso e ocupação e zoneamento encontram-se estabelecidos para cada zona de uso e constam nos Anexos VI - Parâmetros de Uso e Ocupação e VII - Mapa de Zoneamento, ambas partes integrantes desta Lei Complementar, devendo ser adotado coeficiente máximo de 3,0 (três) para todo o perímetro.

Art. 249. Os empreendimentos em glebas ou lotes oriundos de desmembramento com área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) nas ZPA1, ZPA2, ZPE1 e ZPE2, na Macrozona de Ocupação Controlada - MOC, exceto em ZM5, deverão apresentar o Estudo Ambiental conforme conteúdos mínimos estabelecidos pelo Anexo II – Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais, além de atender os arts. 8º e 10 desta Lei Complementar, no que couber.

Parágrafo único. Para os casos não previstos no “caput” deste artigo, quando diagnosticada presença de remanescentes de vegetação nativa com pelo menos um fragmento com área superior a 1ha (um hectare) ou com somatória de áreas de fragmentos superiores a 2ha (dois hectares), o Estudo Ambiental poderá ser exigido, além do atendimento aos arts. 8 e 10 desta Lei Complementar, no que couber.

Seção I

Da Atividade de Risco, de Impacto Ambiental e de Suas Medidas Compensatórias

Art. 250. A implantação de atividade ou obra causadora de risco ambiental significativo fica sujeita à comprovação da obtenção de todas as licenças exigidas em normas específicas e aprovadas pelos órgãos licenciadores competentes.

Art. 251. Será realizada audiência pública no Município nos casos em que a atividade também for considerada modificadora de meio ambiente, ou seja, estiver sujeita à elaboração do Estudo de Impacto Ambiental - EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, nos termos da Lei Orgânica do Município e da legislação ambiental vigente.

§ 1º Compete aos órgãos ambientais licenciadores, no âmbito de sua competência, a exigência e análise ou dispensa dos estudos citados no “caput” deste artigo.

§ 2º No caso da necessidade de elaboração do Estudo de Análise de Riscos – EAR, este deverá ser apresentado na audiência pública referida no “caput” deste artigo.

§ 3º O proponente da atividade e a equipe responsável tecnicamente pelo respectivo EIA/RIMA deverão apresentar ao Conselho Municipal de Meio Ambiente - COMAM e ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, antes da realização da audiência pública municipal, as conclusões do estudo de impacto ambiental, contemplando minimamente:

I - os objetivos e justificativas do projeto, sua relação e compatibilidade com as políticas setoriais, planos e programas governamentais;

II - a descrição do projeto e suas alternativas tecnológicas e locacionais, especificando para cada um deles, nas fases de construção e operação, a área de influência, as matérias primas e mão-de-obra, as fontes de energia, os processos e técnica operacionais, os prováveis efluentes, emissões, resíduos de energia, os empregos diretos e indiretos a serem gerados;

III - a síntese dos resultados dos estudos de diagnósticos ambiental da área de influência do projeto;

IV - a descrição dos prováveis impactos ambientais da implantação e operação da atividade, considerando o projeto, suas alternativas, os horizontes de tempo de incidência dos impactos e indicando os métodos, técnicas e critérios adotados para sua identificação, quantificação e interpretação;

V - a caracterização da qualidade ambiental futura da área de influência, comparando as diferentes situações da adoção do projeto e suas alternativas, bem como com a hipótese de sua não realização;

VI - a descrição do efeito esperado das medidas mitigadoras previstas em relação aos impactos negativos, mencionando aqueles que não puderam ser evitados, e o grau de alteração esperado;

VII - o programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos;

VIII - recomendação quanto à alternativa mais favorável.

§ 4º O órgão municipal ambiental competente, o COMAM ou o CMDU poderão solicitar informações adicionais aos referidos estudos, quando se fizerem necessárias devido às peculiaridades do projeto e características ambientais do local, no prazo máximo de dez dias contado da data da apresentação técnica informativa da qual trata o § 3º deste artigo.

Art. 252. Quando da implantação e operação no território municipal de um empreendimento ou atividade sujeito à elaboração de EIA/RIMA, deverão ser previstas medidas compensatórias em valores monetários equivalentes ao grau de impacto ambiental negativo causado no Município, conforme estabelece o art. 36 da Lei Federal n. 9.985, de 18 de julho de 2.000, regulamentado pelo Decreto Federal n. 4.340, de 22 de agosto de 2002, ou outra norma que venha a substituí-la, de forma que os recursos sejam aplicados na implantação e melhorias de unidades de conservação no município, em especial aquelas indicadas no Anexo XIV – Unidades de Conservação, da Lei Complementar n. 612, de 2018, objetivando:

I - regularização fundiária e demarcação de terras;

II - desapropriação de áreas particulares;

III - elaboração, revisão ou implantação de plano de manejo;

IV - recomposição e conservação do ecossistema e sua biodiversidade;

V - aquisição de bens e serviços necessários à implantação, gestão, monitoramento e proteção da unidade, compreendendo sua área de amortecimento;

VI - desenvolvimento de estudos, pesquisas, diagnósticos, levantamentos, planos, programas e projetos necessários à criação de nova unidade de conservação ou necessários para o manejo de unidade de conservação existente e sua área de amortecimento;

VII - implantação de programas de educação ambiental;

VIII - financiamento de estudos de viabilidade econômica para uso sustentável, quando couber, dos recursos naturais da unidade afetada.

Art. 253. As medidas compensatórias a que se refere o art. 252 desta Lei Complementar devem atender aos seguintes critérios:

I - as condições do compromisso entre o Município, os demais entes federativos e a Compromissária serão definidas em Termo de Compromisso Ambiental;

II - os valores monetários provenientes das medidas compensatórias serão creditados pelo empreendedor na conta do Fundo Municipal de Conservação Ambiental - FUMCAM, criado pela Lei n. 4.618, de 12 de setembro de 1994 ou norma que a substitua, mediante a proposta de compensação ambiental a ser aplicada obrigatoriamente na finalidade e atividade estabelecida na medida compensatória.

Parágrafo único. Deverá ser feita a subscrição do Termo de Compromisso Ambiental entre os órgãos competentes de meio ambiente e planejamento urbano e a Compromissária antes da concessão do Alvará de Construção ou Alvará de Funcionamento.

CAPÍTULO II

DA MACRODRENAGEM E DA DRENAGEM URBANA

Seção I

Da Macro drenagem e da Drenagem Urbana

Art. 254. O órgão municipal competente estabelecerá as diretrizes de macro drenagem e drenagem urbana, visando estabelecer o melhor encaminhamento das águas pluviais, as medidas para compensar a redução da capacidade de infiltração das águas de chuvas no solo e o aumento do escoamento pluvial em decorrência de obras de terraplenagem, edificações e urbanização.

Parágrafo único. As medidas compensatórias referidas no “caput” deste artigo referem-se a obras de retenção, detenção e retardo do escoamento das águas pluviais, assim como a infiltração destas no lençol subterrâneo, antes do lançamento nos sistemas públicos de drenagem.

Art. 255. Todos os lotes ou glebas deverão respeitar taxa de permeabilidade do solo em relação à área da gleba ou lote, de, no mínimo:

I - para áreas acima de 175m^2 (cento e setenta e cinco metros quadrados) até 5.000m^2 (cinco mil metros quadrados), atender 5% (cinco por cento);

II - para áreas acima de 5.000m^2 (cinco mil metros quadrados) até 10.000m^2 (dez mil metros quadrados), atender 15% (quinze por cento);

III - para áreas superiores a 10.000m^2 (dez mil metros quadrados), atender 20% (vinte por cento).

§ 1º As exigências acima poderão ser compensadas por meio de implantação de dispositivos de infiltração no solo, aprovados através de projeto de drenagem, desde que estes garantam minimamente a capacidade de infiltração equivalente à área a ser compensada.

~~§ 2º Quando os lotes não oriundos de loteamento ou glebas estiverem inseridos na área de recarga de aquíferos identificada no Anexo V – Áreas de Recarga de Aquífero, parte integrante desta Lei Complementar, e nas Zonas de Planejamento Específico Um – ZPE1 inseridas na Região Sul, será exigido um adicional de 5% (cinco por cento) de taxa de permeabilidade, sendo vedadas, nestas áreas, as disposições do § 1º deste artigo.~~

§ 2º Quando os lotes não oriundos de loteamento ou glebas estiverem inseridos na área de recarga de aquíferos identificada no Anexo V - Áreas de Recarga de Aquífero, parte integrante desta Lei Complementar ou nas Zonas de Planejamento Específico Um – ZPE1 inseridas na Região Sul, será exigido um adicional de 5% (cinco por cento) de taxa de permeabilidade, sendo vedadas, para este adicional de área, as disposições do § 1º deste artigo. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

Art. 256. As edificações em lotes ou glebas com área igual ou superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados), independentemente do zoneamento em que se situem, serão objeto de análise e diretrizes específicas de drenagem a cargo do órgão municipal competente, estando sujeitos à execução de medidas compensatórias.

§ 1º As medidas compensatórias referidas no “caput” deste artigo referem-se a obras de retenção, detenção e retardo do escoamento superficial das águas pluviais, assim como a infiltração destas no lençol subterrâneo, antes do lançamento na via pública ou nos sistemas públicos de drenagem.

§ 2º Para fins de aprovação de projeto de construção, o interessado deverá abrir processo de drenagem a fim de desenvolver o projeto das obras relacionadas no “caput” deste artigo, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do responsável técnico pelo projeto e execução da obra.

§ 3º O dimensionamento dos reservatórios de detenção, de retenção ou sistema de infiltração atenderão as diretrizes técnicas a serem fornecidas pelo órgão municipal competente.

§ 4º A concessão do “Habite-se” está vinculada à execução dos reservatórios de detenção, de retenção ou sistema de infiltração, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 5º A não operação dos reservatórios de detenção, de retenção ou do sistema de infiltração implicará na infração, multa e sanções administrativas previstas no art. 266 desta Lei Complementar.

Art. 257. As águas pluviais dos lotes poderão ser aproveitadas, desde que não comprometa a função proposta para os sistemas instituídos.

Parágrafo único. As águas pluviais deverão ser interligadas aos sistemas públicos de drenagem sem que comprometam a capacidade de vazão dos mesmos.

Art. 258. Nas edificações em geral, as águas pluviais provenientes dos telhados, pátios ou áreas pavimentadas, deverão escoar dentro dos limites do imóvel, não podendo desaguar diretamente sobre os lotes dos vizinhos e sobre os passeios públicos, devendo ser manejadas nos termos dos arts. 256 e 257 desta Lei Complementar, garantindo que o volume excedente seja canalizado até a sarjeta sob o passeio público, através de sistema composto por elementos tais como calhas, condutores, rufos, ralos, grelhas ou qualquer outro meio necessário para o correto escoamento destas águas, conforme determinado pela autoridade competente.

§ 1º É proibida a introdução direta ou indireta de águas pluviais na rede coletora de esgotos.

§ 2º Não é permitida a utilização do sistema de lançamento de águas servidas provenientes de tanques, lavagens de edificações, pátios e outros.

§ 3º Excluem-se as edificações cuja disposição dos telhados orientem as águas pluviais para o seu próprio terreno e não causem infiltrações nos imóveis vizinhos.

Art. 259. Esta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo obedecerá aos limites das áreas suscetíveis à inundação, a serem instituídas pelo Plano de Macrodrenagem por meio de legislação específica.

Parágrafo único. Até a efetiva edição do Plano de Macrodrenagem fica mantido o caráter de transitoriedade da Zona de Domínio de Curso D'Água, nos termos do art. 147, da Lei Complementar n. 612, de 2018.

Seção II

Dos Reservatórios de Detenção ou Retenção

Art. 260. O projeto de reservatório de detenção ou retenção deverá atender aos seguintes requisitos:

I - os impactos ao meio ambiente, ocasionados pela implantação do reservatório devem ser estudados;

II - dispor de estruturas de dissipação de energia da vazão de descarga, assegurando a capacidade e condições normais de trabalho do sistema a jusante;

III - adotar cuidados especiais para evitar a formação de vórtices e para proteger as entradas dos reservatórios a fim de evitar sua obstrução com objetos flutuantes, que possam vir a colocar vidas em perigo;

IV - por segurança, o reservatório deverá possuir estrutura de extravasão dimensionado;

V - na ocorrência de barragens, os vertedouros deverão ser dimensionados para atender, além do amortecimento exigido para a vazão de deságua, as vazões de extravasão;

VI - os reservatórios deverão ser de material adequado, que assegure a estabilidade dos mesmos;

VII - nos reservatórios de detenção ou retenção cobertos, a área superior poderá ser aproveitada para área de lazer, recreação e estacionamento;

VIII - quando os reservatórios de detenção ou retenção possuírem sistema de infiltração, os parâmetros poderão ser obtidos em diretrizes de drenagem específicas;

IX - ser apresentadas orientações para a manutenção dos reservatórios, em especial, das estruturas de controle de vazão, além das orientações e planos para remoção dos resíduos sólidos depositados no fundo do reservatório;

X - ser justificado o tempo de duração da chuva escolhida e o período de retorno utilizado;

XI - o tempo de duração da chuva utilizado no dimensionamento do reservatório deverá ser aquele que apresentar o maior volume de detenção ou retenção;

XII - poderão ser estudadas ou sugeridas soluções alternativas que tenham viabilidade de construção e segurança de funcionamento;

XIII - para o dimensionamento do reservatório deverão ser observados o hidrograma de entrada e saída do reservatório, a curva cota-volume do reservatório e as estruturas de vazão de controle e de segurança;

XIV - respeitar o recuo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) para laterais e fundos e poderão ser dispensados dos recuos frontal e frontal secundário quando não houver afloramento;

XV - o projeto do reservatório deverá ser acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, do responsável técnico pelo projeto e pela execução da respectiva obra.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 261. Os procedimentos administrativos referentes à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC tratada no art. 72 da Lei Complementar n 612, de 2018, serão regulamentados por Decreto.

Art. 262. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, tratado nos arts. 86 a 92, da Lei Complementar n. 612, de 2018, será exigido como instrumento para subsidiar a implantação de atividades que geram impacto na vizinhança e será regulamentado em legislação específica.

CAPÍTULO IV

DAS CONFORMIDADES E DESCONFORMIDADES

Art. 263. Para fins de caracterização da conformidade e desconformidade ficam estabelecidas as seguintes definições:

I - uso desconforme: atividade não admitida no zoneamento de sua localização;

II - edificação desconforme: aquela que não atende parâmetros urbanísticos e demais exigências de ocupação do zoneamento de sua localização.

Art. 264. O uso desconforme poderá ser respeitado, a título precário, estando a edificação em conformidade ou não, desde que atendida uma das seguintes disposições:

I - que a edificação tenha existência regular, assim como sua área, comprovada por meio de “Habite-se” ou documento legal equivalente a este ou Alvará de Construção emitido pelo Município para a atividade ou para a categoria de uso;

II - que a edificação tenha absorvido a atividade pretendida ou da mesma categoria de uso, devidamente licenciada pela municipalidade.

§ 1º O uso desconforme deverá adequar-se aos níveis de poluição ambiental, conforme legislação vigente, observando-se as medidas mitigadoras aplicáveis no Anexo XII – Medidas Mitigadoras, parte integrante desta Lei Complementar, e o horário de funcionamento disciplinado em legislação própria.

§ 2º Serão admitidas mudanças de atividade dentro da mesma categoria de uso nos termos do inciso II deste artigo.

§ 3º Na edificação destinada ao uso desconforme não poderá haver ampliação, permitindo-se apenas reformas destinadas à conservação, higiene, segurança do prédio, adequação para controle ambiental e acessibilidade e instalação de prevenção e combate a incêndios.

§ 4º Fica admitida a ampliação e reforma das áreas de uso comum e de cobertura de vagas de estacionamento em caso de residencial multifamiliar em condição de uso desconforme, sendo aplicados os parâmetros de uso e ocupação do RV2 em ZM3, quanto a taxa de ocupação e recuos.

~~Art. 265. A edificação desconforme será respeitada desde que comprovada sua existência regular e sua área por meio de “Habite-se” ou documento legal equivalente a este ou Alvará de Construção emitido pelo Município.~~

Art. 265. A edificação será respeitada desde que comprovada sua existência regular e sua área por meio de “Habite-se” ou documento legal equivalente a este ou Alvará de Construção emitido pelo Município. (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 1º Na edificação desconforme destinada aos usos e atividades admitidos no zoneamento, serão permitidas reformas e ampliações, desde que estas não agravem a desconformidade e desde que sejam respeitados os parâmetros urbanísticos e demais exigências de ocupação do zoneamento de sua localização.

§ 2º No caso de transformação de uso ou categoria de uso, a edificação deverá atender os parâmetros urbanísticos estabelecidos para o novo uso definidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar.

~~§ 3º Excetua-se das disposições do § 2º deste artigo a transformação entre os usos R e CS, sendo mantidas as exigências de vagas de estacionamento para cada uso.~~

§ 3º Excetua-se das disposições do § 2º deste artigo a transformação entre os usos R, CS e I1-A, sendo mantidas as exigências de vagas de estacionamento para cada uso. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 4º Excetua-se das disposições do § 2º deste artigo a transformação do uso industrial com área construída computável menor ou igual a 1000m² (mil metros quadrados) para o uso comercial, de serviço e institucional de impacto irrelevante - CS, desde que o uso seja admitido no zoneamento e desde que atendidas às exigências de vagas de estacionamento da legislação vigente. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

§ 5º Excetua-se das disposições do § 2º deste artigo a transformação do uso industrial com área construída computável maior que 1000m² (mil metros quadrados) para o uso comercial, de serviço e institucional de impacto baixo sem análise de localização - CS1-A, desde que o uso seja admitido no zoneamento e desde que atendidas às exigências de vagas de estacionamento da legislação vigente. (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023)

CAPÍTULO V

DA FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

Art. 266. Os infratores das disposições desta Lei Complementar ficam sujeitos à aplicação das multas e penalidades, abaixo:

I - desenvolver atividade sem licença de uso ou com categoria de uso diferente daquela constante da respectiva licença: Multa de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) e Interdição de uso ou atividade;

II - promover danos a equipamentos e as benfeitorias públicas durante a implantação de empreendimentos imobiliários: Multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);

III - promover danos ambientais durante a implantação de empreendimentos imobiliários: Multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);

IV - construir ou utilizar imóvel sem observar adequado escoamento de águas pluviais ou de águas servidas: Multa de R\$ 1.000,00 (um mil reais), aplicando-se o dobro a cada trinta dias até a conclusão das obras necessárias à reparação da irregularidade;

V - contrariar as normas desta Lei Complementar: Multa de 3.500,00 (três mil e quinhentos).

§ 1º O procedimento para autuação da infração seguirá o estabelecido nos §§1º, 2º e 5º do art. 106 desta Lei Complementar.

§ 2º No caso o inciso I deste artigo a interdição será imediata dos usos ou atividades vedados por esta Lei Complementar.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 267. Os processos administrativos referentes ao parcelamento do solo, na forma de loteamento, ainda sem despacho decisório, protocolados em data anterior à publicação desta Lei Complementar, serão decididos da seguinte forma:

I - de acordo com a legislação anterior, nos casos em que:

a) o anteprojeto estiver em análise, e o projeto de terraplenagem ou drenagem já tiver sido aprovado;

- b) o anteprojeto tenha sido aprovado pelo Município;
- c) o projeto final estiver em análise ou já aprovado pelo Município.

II - de acordo com esta Lei Complementar, nos casos em que:

- a) as diretrizes não tiverem sido emitidas;
- b) as diretrizes estiverem emitidas, mas sem anteprojeto protocolado;
- c) o anteprojeto não tenha sido protocolado no prazo de vigência das diretrizes;
- d) o anteprojeto estiver em análise, sem projeto de terraplenagem ou drenagem aprovado.

Parágrafo único. Nos casos do inciso I deste artigo, o proprietário poderá:

I - optar pela aplicação desta Lei Complementar, protocolando novo pedido de diretrizes, aproveitando-se, entretanto, os documentos e informações que couber;

II - utilizar o sistema de garantia previsto na Seção V, do Capítulo II, Título II, desta Lei Complementar.

Art. 268. Os processos administrativos referentes ao parcelamento do solo, na forma de desmembramento, ainda sem despacho decisório, protocolados em data anterior à publicação desta Lei Complementar, serão decididos da seguinte forma:

I - de acordo com a legislação anterior quando o projeto estiver em análise e as diretrizes ainda vigentes;

II - de acordo com esta Lei Complementar quando:

- a) as diretrizes ainda não tiverem sido emitidas;
- b) as diretrizes tenham sido emitidas e o projeto ainda não tenha sido apresentado;
- c) o projeto não tenha sido protocolado no prazo de vigência das diretrizes.

Parágrafo único. Aplicam-se as disposições deste artigo ao desdobro com necessidade de emissão de diretrizes.

Art. 269. Nos processos administrativos de desdobro e anexação ainda sem despacho decisório, protocolados em data anterior à publicação desta Lei Complementar, os interessados poderão optar pela aplicação desta legislação no prazo de noventa dias.

Art. 270. Os processos administrativos que tratem de construção, regularização, ampliação ou transformação de uso, ainda sem despacho decisório, protocolados até a data anterior da publicação desta Lei Complementar, serão decididos de acordo com a legislação anterior, ou seja, nos termos da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, e suas alterações, conforme as normas a seguir:

I - nos processos já analisados, mas com exigências de documentação e de projetos pendentes, o interessado terá o prazo máximo de noventa dias, a contar da data da publicação desta Lei Complementar, para a juntada de documentos, podendo este prazo ser estendido, pelo mesmo período, no caso de novo comunicado do Município;

II - nos processos sem análise, a contar do comunicado do Município, os interessados terão o prazo máximo de noventa dias para a juntada de documentos e projetos, podendo este prazo ser estendido pelo mesmo período no caso de novo comunicado.

§ 1º Não se aplicam as regras do “caput” e incisos deste artigo aos processos de regularização, protocolados com fundamento na Lei Complementar n. 572, de 2015, e na Lei Complementar 445, de 2011.

§ 2º Fica vedada a revalidação de projeto aprovado e a reconsideração do indeferimento, para os casos descritos neste artigo.

Art. 271. Aplicam-se as disposições transitórias da Lei Complementar n. 612, de 2018, para a análise e concessão da OODC pelo Município.

Art. 272. É permitida nos imóveis urbanos a utilização do coeficiente de aproveitamento definido pela Lei Complementar n. 428, de 2010, ainda que não seja utilizado o potencial adicional da OODC, desde que atenda cumulativamente aos seguintes requisitos:

I - protocolo do projeto em até 1 (um) ano contado a partir da publicação da presente Lei;

II - aprovação do Alvará de Construção e conclusão das fundações em até quatro anos contados a partir da publicação da presente Lei.

§ 1º No caso de detecção de problemas geotécnicos de causas fortuitas, que impeçam o cumprimento do prazo para execução de fundações definido no inciso II deste artigo, este prazo poderá ser prorrogado por 1 (um) ano, mediante apresentação de relatório técnico acompanhado de anotação ou registro de responsabilidade técnica, cujos critérios serão regulamentados em norma específica.

§ 2º Após o prazo previsto no inciso I, será aplicado o Coeficiente de Aproveitamento Básico – CAB 1,3 para todos os imóveis localizados no perímetro urbano do Município, indistintamente.

§ 3º Não será permitida a revalidação do projeto para os casos descritos neste artigo.

§ 4º Fica admitida a substituição do projeto aprovado no prazo previsto no inciso I deste artigo, sendo que na necessidade de aquisição de potencial adicional da OODC, aplicar-se-ão as disposições do art. 271 desta Lei Complementar.

§ 5º Será admitida a mudança de titularidade da propriedade, mantidos os mesmos prazos e obrigações para o novo proprietário.

Art. 273. Fica mantido, para efeito desta Lei Complementar de forma transitória, as disposições do art. 296 da Lei Complementar n. 428, de 2010, referentes ao pé-direito dos compartimentos das edificações, que serão disciplinados por lei específica.

Art. 274. Ficam mantidos, para efeito desta Lei Complementar, de forma transitória, as disposições dos §§ 2º ao 4º do art. 169 e dos arts. 245 a 260 da Lei Complementar n. 428, de 2010, e do Decreto n. 14.845, de 26 de dezembro de 2011, ambos com suas alterações, referentes ao Polo Gerador de Tráfego, vagas de estacionamento, acessos, vias de circulação internas, áreas de manobra e acumulação de veículos, que serão disciplinados por legislação específica.

Art. 275. Ficam mantidos, para efeito desta Lei Complementar, de forma transitória, as disposições dos arts. 271 a 280 da Lei Complementar n. 428, de 2010, referentes ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - até que seja disciplinado por lei específica.

Art. 276. Fica mantido para efeito desta Lei Complementar, de forma transitória, as disposições do art. 240 da Lei Complementar n. 428, de 2010, referente à implantação de empreendimentos e atividades em Zona de Domínio de Curso d' Água – ZDCA, até a efetivação do Plano de Macrodrenagem, nos termos da Lei Complementar n. 612, de 2018.

Art. 277. Fica mantido para efeito desta Lei Complementar, de forma transitória e para fins do pleno exercício do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, as disposições dos arts. 284 e 285 da Lei Complementar n. 428, de 2010, até a efetiva revisão dos mesmos por lei específica, a ser realizada em um prazo máximo de 1 (um) ano, contado a partir da edição desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 278. Caberá ao órgão municipal de Planejamento Urbano dirimir dúvidas relativas ao enquadramento de imóveis localizados em divisas de zoneamento.

Art. 279. Os Campi Universitários poderão, além das atividades educacionais e científico-tecnológicas, promover a instalação de Parques Tecnológicos voltados a empresas baseadas em desenvolvimento de tecnologia, conhecimento e inovação, compatíveis com as atividades das Universidades.

Parágrafo único. Consideram-se Campi Universitários as áreas institucionais voltadas para a educação caracterizadas como o conjunto de edifícios de uma Universidade, que abrigue atividades inerentes da Universidade, inclusive alojamentos e residências universitárias, desde que inseridas na mesma matrícula da área destinada aos serviços educacionais.

Art. 280. É permitida a edificação em lotes com testada ou área inferiores ao mínimo estabelecido para o zoneamento de sua localização, desde que atendida uma das condições previstas nos incisos abaixo:

I - que o lote tenha sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis anteriormente à data de publicação desta Lei Complementar;

II - que o lote seja comprovadamente remanescente de imóvel com área maior, atingido por desapropriação ou melhoramentos públicos;

III - que o imóvel seja passível de desdobro nos termos do art. 91 desta Lei Complementar.

§ 1º Para efeito do que dispõe o “caput” deste artigo, são admitidos os seguintes usos para cada zoneamento:

I - CMETRO-ED (Via Marginal, Vias Arteriais e Coletoras) e CR4: CS, I1-A, CS1-A;

II - CMETRO-ED (Vias Locais): CS, I1-A;

~~III - CMETRO-CT, CM, CL, ZM1, ZM2, ZM3, ZM4, ZESFX, CR1, CR2, CR3: R, CS, I1-A;~~

*III - CMETRO-CT, CM, CL, ZM1, ZM2, ZM3, ZM4, ZM5, ZESFX, CR1, CR2, CR3: R, CS, I1-A;
(alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)*

~~IV - ZR, ZM5 e ZPA2: R;~~

IV - ZR e ZPA2: R; (alterado pela Lei Complementar n. 667/2023)

V- ZUD, ZUPI1 e ZUPI2: CS, I1-A.

§ 2º Para fins de enquadramento no § 1º deste artigo, as atividades classificadas como CS1-A deverão atender área mínima de terreno de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10m (dez metros).

Art. 281. As instalações de infraestrutura, bem como as edificações necessárias às mesmas, caracterizadas como interesse público, relativas a abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, distribuição de gás canalizado e rede telefônica, poderão ser implantadas em determinado zoneamento desde haja parecer favorável do órgão municipal de Planejamento Urbano, que fixará as condições de ocupação visando sua compatibilização e harmonização com o uso e a paisagem circundante.

Art. 282. As atividades públicas destinadas a educação, saúde, assistência social, serviços próprios da administração pública e seus congêneres terão sua instalação no território do Município sujeitas à prévia análise de localização e autorização específica da Prefeitura, com diretrizes próprias, ouvidos os órgãos municipais competentes de Planejamento Urbano, Meio Ambiente, Mobilidade e Jurídico, se necessário.

Art. 283. A execução de edificação no Município só poderá ser iniciada após a obtenção de Alvará de Construção fornecido pelo Poder Executivo, com integral cumprimento dos parâmetros e limitações urbanísticas de uso e ocupação estabelecidos nesta e em outras leis pertinentes.

Parágrafo único. Os usos e atividades deverão estar providos de meios de prevenção e combate ao incêndio, conforme legislação, instruções e normas do Corpo de Bombeiros.

Art. 284. Ficam estabelecidas no Anexo XX - Ampliação do Perímetro Urbano do Distrito de São Francisco Xavier e no Anexo XXI - Ampliação do Perímetro Urbano de São José dos Campos, as informações pertinentes ao art. 42-B do Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, referentes à expansão do perímetro urbano instituída pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018.

§ 1º A área correspondente a ampliação do perímetro urbano do Distrito de São Francisco Xavier está classificada no Anexo VII - Mapa de Zoneamento como Zona Mista Cinco – ZM5, cujos parâmetros de uso e ocupação do solo estão definidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, ambos integrantes desta Lei Complementar.

§ 2º A área correspondente a ampliação do perímetro urbano de São José dos Campos está classificada no Anexo VII - Mapa de Zoneamento como Zona Mista Um – ZM1, Zona de Uso Diversificado – ZUD e Corredor Três – CR3, cujos parâmetros de uso e ocupação do solo estão definidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, ambos integrantes desta Lei Complementar.

Art. 285. Fica revogada a Lei Complementar n. 428, de 2010, com suas alterações.

Art. 286. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São José dos Campos, 9 de outubro de 2019.

Felicio Ramuth
Prefeito

Anderson Farias Ferreira
Secretário de Governança

Marcelo Pereira Manara
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade

Melissa Pulice da Costa Mendes
Secretária de Apoio Jurídico

Registrada no Departamento de Apoio Legislativo da Secretaria de Apoio Jurídico, aos nove dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezenove.

Everton Almeida Figueira
Departamento de Apoio Legislativo

(Projeto de Lei Complementar n. 11/2019, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 25/SAJ/DAL/19