

LEI COMPLEMENTAR N. 10, DE 06 DE OUTUBRO DE 2006.

INSTITUI o Plano Diretor Participativo e o Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa do Município de Nova Odessa, nos termos do Artigo 182 da Constituição Federal, do capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - e da Lei Orgânica do Município de Nova Odessa.

MANOEL SAMARTIN, Prefeito do Município de Nova Odessa, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei faz saber que a Câmara Municipal de Nova Odessa, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. Em atendimento às disposições do Artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – e da Lei Orgânica do Município de Nova Odessa, fica aprovado, nos termos desta Lei, **o Plano Diretor Participativo do Município de Nova Odessa.**

TÍTULO I CONCEITUAÇÃO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Capítulo I – Conceituação

Art. 2º. O Plano Diretor Participativo abrange a totalidade do território do Município de Nova Odessa, incluindo as áreas não urbanizadas, e é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município, integrando o processo de planejamento Municipal.

Art. 3º. Este Plano Diretor Participativo institui o Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa, estabelece diretrizes e objetivos das políticas de desenvolvimento urbano, regulamenta instrumentos urbanísticos, disciplina o parcelamento, uso e a ocupação do solo e define ações, programas, projetos.

Parágrafo único - Entende-se por políticas de desenvolvimento urbano todas as políticas públicas municipais que atuam sobre o meio físico, em particular as relacionadas com o urbanismo, uso do solo, meio ambiente, habitação, saneamento e mobilidade.

Art. 4º. O Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa consiste na articulação de instrumentos de planejamento com a gestão das políticas públicas e, de acordo com o Artigo 4º da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, compreende os seguintes instrumentos:

- I. Plano Diretor;
- II. Plano Pluri-anual;
- III. Diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- IV. Planos, programas e projetos setoriais;
- V. Planos de desenvolvimento econômico e social;

§ 1º. Todos os instrumentos referidos no “caput” deste Artigo devem ser elaborados através de processos participativos.

§ 2º. O Plano Pluri-anual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento anual devem incorporar as diretrizes e as prioridades contidas neste Plano Diretor e serem elaborados através de uma metodologia que garanta uma gestão orçamentária participativa, de acordo com os Artigos 40 e 44 do Estatuto da Cidade.

Capítulo II – Dos Princípios Gerais da Política de Desenvolvimento Urbano do Município de Nova Odessa

Art. 5º. A Política de Desenvolvimento Urbano a ser desenvolvida pelo Município de Nova Odessa deverá observar os seguintes princípios:

- I. função social da cidade;
- II. função social da propriedade;
- III. direito à cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
- IV. desenvolvimento sustentável;
- V. justiça social;
- VI. equidade;
- VII. redução da desigualdade;

- VIII. sustentabilidade ambiental;
- IX. universalização da mobilidade e acessibilidade;
- X. fortalecimento do setor público e das suas funções de planejamento e fiscalização;
- XI. gestão democrática e participativa;
- XII. cooperação como a base para a relação com os demais entes federativos.

Art. 6º. A cidade cumpre sua função social quando:

- I. garante o direito à cidade, definido no Artigo 5º, inciso III desta Lei;
- II. proporciona condições para o desempenho de atividades econômicas;
- III. garante a preservação do patrimônio ambiental e cultural e da paisagem urbana;
- IV. reforça os espaços de referência e identidade urbana, com a implantação de equipamentos;
- V. cria mecanismos de transparência, informação e comunicação entre o Poder Público e o cidadão.

Art. 7º. A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitada a função social da cidade, for utilizada de acordo com o estabelecido neste Plano Diretor e de forma compatível com:

- I. a capacidade da infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;
- II. evitar a ociosidade, a subutilização ou a não utilização de edifícios, terrenos e glebas;
- III. a preservação do meio ambiente e a preservação do patrimônio cultural e urbano;
- IV. as necessidades dos cidadãos no que diz respeito à implantação de equipamentos sociais e áreas verdes;
- V. a segurança, bem-estar e saúde de seus usuários e vizinhos;
- VI. as necessidades de implantação de projetos de habitação de interesse social.

Parágrafo único - Com fundamento nestes princípios serão definidos, neste Plano Diretor, os parâmetros e as condições em que a propriedade terá cumprido sua função social.

Capítulo III – Dos Objetivos e Diretrizes Gerais da Política de Desenvolvimento Urbano

Art. 8º. Os objetivos gerais e estratégicos da política de desenvolvimento urbano são:

- I. qualificar o espaço público, a paisagem e o ambiente urbano;
- II. fomentar a implantação de atividades econômicas que gerem empregos e renda, de forma planejada, garantido que os benefícios dirijam-se à população de Nova Odessa;
- III. atrair novos empreendimentos industriais, de forma controlada e compatível à infra-estrutura do território, garantindo a preservação do meio ambiente;
- IV. estruturar a rede viária e articular o transporte coletivo;
- V. preservar as áreas ambientalmente frágeis;
- VI. ampliar as áreas verdes, de esporte e lazer;
- VII. garantir condições dignas de habitação, urbanização adequada e universalização dos serviços de saneamento básico;
- VIII. completar a rede de equipamentos sociais, com uma localização que garanta o acesso a toda população;
- IX. controlar o processo de parcelamento, uso e ocupação do solo, garantindo que ele seja compatível com a infra-estrutura; com as condições ambientais e com o respeito à vizinhança;
- X. fortalecer a administração Municipal e instituir uma gestão integrada e participativa;
- XI. estabelecer a cooperação entre o Município, o os demais Municípios da região Metropolitana de Campinas, articulando ações comuns.

Art. 9º. Nas políticas de desenvolvimento urbano deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. compatibilização entre o desenvolvimento econômico e urbano e a sustentabilidade ambiental e social;
- II. inclusão social e urbana, evitando que a população de baixa renda seja excluída dos benefícios gerados pelo desenvolvimento urbano;
- III. combate ao uso especulativo da terra e imóveis urbanos, que resulte na sua subutilização ou não utilização, assegurando o cumprimento da função social da propriedade;

IV. garantia da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;

- V. promoção da distribuição de usos e a intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação à capacidade, presente ou prevista, da infraestrutura, da mobilidade e do atendimento à rede pública de serviços;
- VI. aumento da eficiência da cidade, ampliando os benefícios sociais e reduzindo os custos operacionais para os setores público e privado;
- VII. promoção da eficiência dos investimentos públicos e privados em termos sociais, econômicos, urbanísticos e ambientais;
- VIII. priorização do transporte coletivo público em relação ao individual na utilização do sistema viário principal;
- IX. garantia de acessibilidade para as pessoas portadoras de necessidades especiais e locomoção reduzida em todos os espaços de uso público e particulares, abertos ao público, assim como no transporte coletivo;
- X. subordinação da realização de parcerias entre os setores público e privado ao atendimento do interesse público, da função social da cidade e dos objetivos deste Plano Diretor;
- XI. proteção ao meio ambiente e ao patrimônio histórico, artístico, urbanístico e paisagístico;
- XII. estímulo à recuperação da memória do Município, como aspecto indispensável da formação de sua identidade;
- XIII. inclusão em todas as políticas urbanas de políticas afirmativas, visando a redução do preconceito e das desigualdades raciais, de gênero e de opção sexual;
- XIV. aumento da eficácia do controle do processo de ocupação do solo, por meio de monitoramento, fiscalização e estruturação de um sistema de informação.

Capítulo IV - Da política de Desenvolvimento Urbano

Art. 10. A Política de Desenvolvimento Urbano de Nova Odessa deverá ter como meta a organização do território, visando distribuir os benefícios gerados pela urbanização e de forma a integrar as seguintes políticas setoriais:

- I. Política Municipal de Habitação;
- II. Política Municipal para a Mobilidade, incluindo o Plano Municipal de Mobilidade e Estruturação Viária;
- III. Política Municipal de Saneamento Ambiental, incluindo o Plano Municipal de Drenagem, o Plano Municipal de Esgotamento Sanitário e o Plano Municipal de Abastecimento de Água;
- IV. Política Municipal para os Equipamentos Públicos;
- V. Política Municipal de Desenvolvimento Econômico;
- VI. Política Municipal de Desenvolvimento Agrícola.

Parágrafo único - As políticas setoriais listadas anteriormente deverão ser guiadas pelos seguintes princípios:

- a) restringir o processo de ocupação das áreas ambientalmente frágeis e das áreas de proteção permanente;
- b) estimular a ocupação de terrenos e glebas vazias;
- c) evitar a proximidade ou conflito entre usos incompatíveis ou inconvenientes;
- d) garantir a justa distribuição dos benefícios urbanos para toda a população novaodessense.

Seção I. Da Política Municipal de Habitação.

Art. 11. É princípio da Política Municipal de Habitação facilitar o acesso à moradia, entendida como necessidade básica dos cidadãos, bem como melhorar a qualidade de vida da população, garantindo condições adequadas de urbanização e infra-

estrutura e mantendo equilíbrio nos aspectos social, econômico, ambiental e institucional.

§ 1º. São objetivos da Política Municipal de Habitação:

- I. incentivar os empreendimentos privados voltados para a habitação de interesse social, habitação ocupada ou destinada às famílias de baixa renda, assim consideradas pela sua capacidade restrita de pagamento ou pela necessidade de subsídio;
- II. coordenar esforços públicos, comunitários e privados no sentido de melhorar a qualidade e reduzir os custos de acesso à habitação;
- III. incentivar a participação da população demandatária e usuária na proposição, definição, execução e avaliação de programas e projetos habitacionais;
- IV. adequar os programas e projetos aos interesses e condições sócio-econômicas dos usuários;
- V. integrar os programas habitacionais de construção com a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, de forma a garantir a ocupação racional do solo, a democratização do acesso aos terrenos urbanizados e a otimização dos investimentos públicos;
- VI. garantir que os empreendimentos habitacionais de interesse social, públicos e privados, sejam implantados em locais dotados de infra-estrutura e serviços urbanos e capazes de absorver o aumento da demanda;
- VII. priorizar soluções urbanísticas e arquitetônicas que minimizem os movimentos de terra no sentido de evitar os danos ao meio ambiente e reduzir os custos de implantação e de manutenção;
- VIII. garantir o acesso universal dos domicílios às redes de infra-estrutura;
- IX. garantir uma rede de equipamentos sociais e serviços públicos, em particular das áreas de educação e saúde, acessível às áreas habitacionais, em todo o Município, de acordo com os padrões estabelecidos pelas políticas específicas.

§ 2º. O Executivo deverá elaborar o Plano Municipal de Habitação, adequando a Política Municipal de Habitação às diretrizes da Política Nacional e Estadual, e obedecendo as diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor.

Seção II. Da Política Municipal para a Mobilidade.

Art. 12. A Política Municipal para a Mobilidade tem por princípio a otimização da circulação de pessoas e bens no Município, buscando a preservação ambiental urbana, economia geral do sistema, especialmente de gestão, segurança e redução dos riscos de acidentes de trânsito e comodidade. Terá como base o Sistema Viário Estrutural estabelecido neste Plano Diretor.

Parágrafo único - São objetivos da Política Municipal para a Mobilidade:

- I. adequar a oferta de transportes às demandas atuais e proposta, compatibilizando a acessibilidade local com as diretrizes de uso e ocupação do solo definidas no zoneamento, instituído pelo Plano Diretor;
- II. estabelecer políticas de remuneração dos custos operacionais, partilhados entre usuários e beneficiários do sistema de transportes;
- III. otimizar a oferta de transporte coletivo, com a integração das diversas zonas do Município atendendo o uso e a ocupação destas;
- IV. priorizar na organização do sistema viário, o seu uso para o transporte público coletivo de pedestre sobre o transporte individual, garantindo acesso seguro a todas as camadas sociais, incluindo os indivíduos portadores de necessidades especiais;
- V. readequar as linhas e a frequência dos horários para atender as necessidades da população;
- VI. garantir a acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida;
- VII. melhorar a segurança e as condições de circulação dos pedestres;

- VIII. garantir a adequação do viário à circulação de veículos pesados preparando a estrutura viária para o desenvolvimento industrial;
- IX. melhorar as condições de ligação do Município de Nova Odessa com a Região Metropolitana de Campinas.

Art. 13. Para o alcance dos objetivos, em relação à mobilidade, o Executivo deverá implementar ainda as seguintes ações:

- I. fixar o valor das tarifas, os itinerários, os pontos de estacionamento e as paradas de ônibus, táxis e similares e exercer a devida fiscalização;
- II. implantar equipamentos de apoio e qualificar o mobiliário urbano para melhor atendimento dos usuários;
- III. investir na melhoria da qualidade do sistema de transporte público coletivo, para oferecer melhor nível de serviço a custo compatível com a capacidade econômica da população;
- IV. elaborar e implantar o Plano Municipal de Mobilidade e Estruturação Viária, com base no Sistema Viário Estrutural contido nesse Plano Diretor onde, a acessibilidade deve estar de acordo com o Decreto Federal nº 5.296, 02 de dezembro de 2004;
- V. criar ligações para veículos e pedestres que permitam a travessia de barreiras urbanas, como a ferrovia e o Ribeirão Quilombo;
- VI. reduzir a poluição gerada pelo sistema de transporte coletivo e veículos de carga, com a implantação gradativa de ônibus movidos à fonte de energia limpa e controle da emissão de poluentes;
- VII. implantar a rede cicloviária prevista no Sistema Viário Estrutural deste Plano Diretor;
- VIII. qualificar as calçadas e implantar faixas de pedestres,
- IX. implementar as obras viárias indicadas como prioritárias pelo Sistema Viário Estrutural contido neste Plano Diretor;
- X. promover estudos de rotas para o tráfego de cargas perigosas, evitando riscos de contaminação, especialmente dos mananciais em caso de acidente.

Seção III. Da Política Municipal de Saneamento Ambiental.

Art. 14. A Política Municipal de Saneamento Ambiental tem por princípio promover qualidade de vida para toda a população por meio de provisão de água potável, tratamento de esgotos, coleta e destinação final dos resíduos sólidos, drenar adequadamente as águas pluviais no meio urbano, reduzir a poluição do ar, da água e do solo.

Parágrafo único - São objetivos da Política Municipal de Saneamento Ambiental:

- I. assegurar a qualidade do abastecimento de água para consumo humano e outros fins, capaz de atender as demandas geradas no Município e regularizar o serviço em áreas não abastecidas ou com irregularidade no atendimento;
- II. preservar recursos hídricos e adotar uma política permanente de conservação da água de abastecimento, com aproveitamento de todos os cursos d'água;
- III. adequar a expansão das redes de serviços de saneamento básico às diretrizes do zoneamento;
- IV. priorizar as obras de Saneamento em áreas com maior concentração de população, notadamente nos bairros de baixa renda;
- V. buscar alternativas tecnológicas localizadas de saneamento, adequadas a cada caso, para áreas distantes da malha urbana e para áreas onde haja interesse em conter a ocupação;
- VI. despoluir os cursos d'água, recuperar os talwegues, as matas ciliares e construir barragens de regularização e captação;
- VII. reduzir a poluição do ar;
- VIII. reduzir a contaminação do solo e do subsolo;

- IX. equacionar a drenagem e absorção de águas pluviais combinando elementos naturais e construídos, garantindo o equilíbrio entre absorção, retenção e escoamento de águas pluviais;
- X. a emissão de diretriz de parcelamento de solo para lotes inferiores a 1.000 m² (mil metros quadrados) está condicionada à comprovação de que o sistema de adução e tratamento de água e esgoto, não esteja com índice superior a 80% de sua capacidade comprometida, sendo que o sistema de adução e tratamento de água e esgoto referido neste inciso será compreendido como a somatória dos seguintes itens:
 - a) capacidade de armazenamento e distribuição de água bruta;
 - b) capacidade de adução (bombeamento);
 - c) capacidade de tratamento;
 - d) capacidade de armazenamento de água tratada e
 - e) disponibilidade da Estação de Tratamento de Esgoto.
- XI. A comprovação referida no inciso anterior deverá, obrigatoriamente ser analisada considerando os meses de estiagem, ficando impedida a emissão de diretriz de parcelamento de solo para lotes inferiores a 1.000 m² (mil metros quadrados) se não atendidas todas as disposições contidas no inciso X deste artigo.
- XII. A margem de segurança dos sistemas de adução, armazenamento, tratamento e distribuição de água e esgoto, fica instituída no importe de 20% da capacidade de fornecimento.

Art. 15. Deverá ser regulamentado e fiscalizado o depósito de substâncias poluentes no solo, em particular pelas indústrias.

Art. 16. Para o alcance dos objetivos em relação ao saneamento básico, o Executivo deverá implementar ainda as seguintes ações:

- I. aplicar a Lei que obriga os domicílios a se integrarem à rede de água e esgoto;
- II. regularizar as áreas não abastecidas pela rede de água, criando condições para que passem a ser abastecidas;
- III. fiscalizar para que a coleta e o afastamento dos esgotos residenciais e industriais sejam feitos de forma adequada;
- IV. fiscalizar para que a partir da ativação da Estação de Tratamento de Esgoto todo esgoto doméstico seja conduzido a ela, com exceção dos casos tratados no Artigo 14, inciso V desta Lei;
- V. os estabelecimentos industriais que cumprirem as exigências estabelecidas pelas Leis Federais, Estaduais e Municipais, poderão lançar seu esgoto na rede Municipal desde que atenda as exigências Estaduais de lançamento e do Plano Municipal de Esgotamento Sanitário;
- VI. desenvolver e regulamentar o Plano Municipal de Esgotamento Sanitário e de Abastecimento de Água a serem elaborados pela CODEN e aprovados oficialmente pelos órgãos competentes e pelo Legislativo;
- VII. criar e atualizar o cadastro das redes e instalações.

Art. 17. Para o alcance dos objetivos em relação à drenagem, o Executivo deverá implementar as seguintes ações:

- I. elaborar e implantar o Plano Municipal de Drenagem de forma a ampliar e otimizar a rede de drenagem de águas pluviais existente;
- II. incentivar para que seja utilizado material permeável na pavimentação de vias e calçadas;
- III. monitorar e fiscalizar para que os fundos de vale tenham usos adequados e sustentáveis;
- IV. planejar e implementar a construção de reservatórios de águas pluviais para aproveitamento da água em atividades que não sejam de consumo por seres humanos;

- V. adequar as taxas de uso e ocupação do solo nas áreas de preservação e proteção, definindo a fração do terreno a ser mantida sem qualquer impermeabilização nos lotes;
- VI. conscientizar a população quanto à importância do escoamento de águas pluviais;
- VII. melhorar a infra-estrutura de drenagem nos seguintes pontos críticos:
 - a) ao longo da Rodovia Arnaldo Júlio Mauerberg;
 - b) ao longo das margens do Ribeirão Quilombo;
 - c) ao longo da Avenida Industrial Oscar Berggren.

Art. 18. Para o alcance dos objetivos, em relação ao combate da poluição do ar, o Executivo deverá implementar as seguintes ações:

- I. estimular o uso de combustíveis alternativos não poluentes nos veículos, principalmente nos utilizados para transporte coletivo;
- II. auxiliar os órgãos competentes na fiscalização e monitoramento dos lançamentos de gases na atmosfera advindos de atividades industriais;
- III. monitorar e fiscalizar a queima de lixo doméstico e industrial, de vegetação rasteira, de restos de podas e demais detritos causadores de poluição, bem como o descarte, depósito ou qualquer outra forma de despejo de lixo ou resíduo, em vias públicas, terrenos baldios, nos loteamentos urbanos de chácaras, em especial nas áreas de domínio público, como forma de assegurar a incolumidade humana, animal e vegetal.

§ 1º. Fica ao encargo dos órgãos responsáveis pela fiscalização de atividades, a constatação e a aplicação de penalidades;

§ 2º. Caberá ao Comitê Técnico de Saneamento Ambiental a definição dos parâmetros, valores e métodos a serem aplicados no caso de penalidades.

§ 3º. O Executivo elaborará e implantará Lei que regularize os parâmetros, valores e métodos de penalidades para o caso de infringência do inciso III deste Artigo.

Art. 19. Para o alcance dos objetivos da política para os resíduos sólidos, o Executivo deverá implementar as seguintes ações:

- I. fiscalizar a deposição inadequada do lixo;
- II. promover educação ambiental, especialmente no que concerne ao manejo de resíduos sólidos e à coleta seletiva de lixo;
- III. implantar coleta seletiva de lixo e garantir que o lixo orgânico e hospitalar tenha um destino que não polua o solo e águas subterrâneas;
- IV. estudar as condições para a implantação de usina de compostagem para resíduos sólidos;
- V. implantar local único para depósito de materiais inertes como: entulho, sucata, ferro-velho, "botas-fora" e restos de poda de acordo com as normas ambientais vigentes;
- VI. implantar e fiscalizar um sistema de coleta e destinação de pilhas, baterias e lâmpadas usadas;
- VII. implantar o aterro sanitário de acordo com as exigências Legais;
- VIII. análise Técnica de implantação da usina de reciclagem de entulho da construção;
- IX. monitorar e recuperar o aterro não controlado em uso após sua desativação, de forma a minimizar os efeitos de contaminação do solo, ar e água.

Seção IV. Da Política Municipal para os Equipamentos Públicos

Art. 20. A Política Municipal para os Equipamentos Públicos terá por princípio atender às necessidades básicas da população como saúde, educação, cultura, esportes, lazer e recreação, abastecimento e segurança, bem como preservar e aumentar a oferta de Áreas Verdes do Município, visando a qualificação do espaço urbano, da paisagem e do ambiente urbano.

Parágrafo único - São objetivos da Política Municipal para os Equipamentos Públicos:

- I. compatibilizar a implantação e manutenção da infra-estrutura dos serviços públicos e dos equipamentos sociais com as diretrizes do zoneamento do Município;
- II. melhorar continuamente a qualidade do atendimento à população do Município;
- III. distribuir os equipamentos públicos, de forma planejada e justa por todos os bairros do Município, garantindo sua acessibilidade por todos os cidadãos;
- IV. tornar o trânsito de pedestres nas calçadas seguro e os equipamentos públicos acessíveis, inclusive para pessoas com necessidades especiais;
- V. ampliar a oferta de áreas verdes e de equipamentos de lazer públicos do Município, destinando mais espaços para parques e praças;
- VI. aumentar a área permeável dos lotes e a arborização das ruas e equipamentos públicos;
- VII. priorizar as regiões com maior deficiência de serviços quando da ampliação e da construção de novos equipamentos.

Art. 21. Para o alcance dos objetivos da Política Municipal para os Equipamentos Públicos, o Executivo deverá implementar as seguintes ações:

- I. destinar áreas públicas para ampliação da rede de equipamentos garantindo que sua localização, dimensões e formas de gestão respondam às diretrizes e critérios definidos pelos setores responsáveis pelas políticas de cultura, educação, esportes, lazer, promoção social, segurança pública, saúde e turismo, de responsabilidade do Prefeito, Coordenadorias Municipais e Conselhos Afins;
- II. buscar parcerias com agentes privados para construção e manutenção de redes e equipamentos públicos;
- III. regulamentar o uso privado do espaço público e, por meio de fiscalização impedir a invasão ou ocupação de áreas públicas por particulares, garantindo a implantação de equipamentos ou a utilização de terrenos para lazer ou outras atividades de interesse coletivo, incluindo a produção alimentar, preservando sempre o meio ambiente;
- IV. viabilizar a participação social na gestão e proteção dos equipamentos e na gestão dos serviços, e envolver a população na qualificação e cuidado dos espaços urbanos;
- V. gerenciar a implantação, a manutenção, a recuperação e o pleno funcionamento dos equipamentos sociais;
- VI. permitir e regulamentar o uso publicitário do mobiliário urbano de apoio ao Município de forma ordenada e planejada;
- VII. regulamentar a co-participação e patrocínio da iniciativa privada, por meio da permissão de uso publicitário do mobiliário urbano de apoio, na realização de eventos e na colaboração da produção e divulgação de material publicitário;
- VIII. qualificar as vias públicas e calçadas, por meio de tratamento da paisagem, seguindo o Plano Arborístico Municipal;
- IX. padronização do mobiliário urbano, buscando unidade e definição de hierarquia no sistema viário, bem como a segurança dos transeuntes;
- X. elaborar projeto de requalificação dos espaços públicos do Centro e dos bairros, dando uma identidade visual, por meio de projeto e especificação do mobiliário urbano (placas de identificação das ruas, semáforos, bancos, lixeiras etc);
- XI. zelar pela preservação do Patrimônio Ambiental e Cultural, público e privado;
- XII. mapear as deficiências de equipamentos e serviços públicos nas diversas regiões do Município;
- XIII. modificação da iluminação das praças para a possibilidade de sua transformação em praças de Leitura;
- XIV. criar condições físicas para a implantação de centros para formação de adolescentes, com cursos regulares para a formação de profissionais da área teatral, musical, literária, artes plásticas, gráficas e outros gêneros afins.

- XV. a emissão de diretriz de parcelamento de solo para lotes inferiores a 1.000 m² (mil metros quadrados) está condicionada à emissão de certidão expedida pela Coordenadoria Municipal de Educação certificando da existência de vagas suficientes nas escolas e creches próximas da área da referida diretriz, para atender a demanda gerada.

§ 1º: O Sistema de Planejamento, instituído por este Plano Diretor, deverá auxiliar os setores de construção e manutenção dos equipamentos sociais.

§ 2º: As áreas correspondentes a equipamentos públicos, mesmo quando desativados, somente poderão ser destinadas a áreas verdes, áreas de lazer ou a outros equipamentos públicos.

Seção V. Da Política Municipal de Desenvolvimento Econômico

Art. 22. A Política Municipal de Desenvolvimento Econômico tem por princípio estimular as atividades econômicas que gerem empregos e receita para o Município, que deve afirmar-se como pólo industrial, de forma planejada, articulando-se aos demais Municípios da Região Metropolitana de Campinas, pautando-se no interesse público, no desenvolvimento social e cultural e na proteção ao meio ambiente.

Parágrafo único - São objetivos da Política Municipal de Desenvolvimento Econômico:

- I. criar as condições de infra-estrutura, principalmente no setor de transporte coletivo e acessibilidade de cargas, necessárias ao desenvolvimento econômico e ao crescimento do setor industrial;
- II. estimular e apoiar o acesso e o desenvolvimento do conhecimento científico e tecnológico, pelos micros e pequenos empreendimentos, cooperativas e empresas auto-gestionárias;
- III. qualificar a mão-de-obra local;
- IV. apoiar as atividades econômicas, principalmente às pequenas e médias empresas e às cooperativas;
- V. atrair indústrias que gerem emprego e renda para o Município e para sua população;
- VI. promover o desenvolvimento econômico local, para que os trabalhadores do Município nele exerçam suas atividades.

Art. 23. Para alcançar os objetivos da Política Municipal de Desenvolvimento Econômico, o Executivo deverá implementar as seguintes ações:

- I. definir na disciplina de uso e ocupação do solo áreas adequadas para a instalação de indústrias, comércio e serviços e demarcar as áreas já existentes;
- II. definir contrapartida das empresas que forem instaladas no Município e as já instaladas, que forem ampliadas, de oferecerem um percentual de empregos destinados aos moradores do próprio Município;
- III. investir em infra-estrutura, melhorando as condições para as instalações industriais já existentes e as que vierem a se instalar;
- IV. fomentar a implantação dos condomínios industriais, de acordo com as diretrizes de parcelamento uso e ocupação do solo definidas neste Plano Diretor;
- V. adequar o Sistema Viário com as diretrizes da Política de Desenvolvimento Econômico, evitando que o tráfego pesado interfira nas outras atividades cotidianas do Município;
- VI. definir áreas específicas para armazenamento e carga e descarga;
- VII. criar programas de incentivos a cooperativas e incubadoras;
- VIII. articular com os Governos Federal e Estadual a implantação de escolas profissionalizantes.

Seção VI. Da Política Municipal de Desenvolvimento Agrícola

Art. 23-A. A Política Municipal de Desenvolvimento Agrícola tem por princípio preservar as áreas destinadas à exploração agrícola e pecuária, bem como o estímulo às tais atividades.

TÍTULO II DA GESTÃO INTEGRADA E PARTICIPATIVA

Art. 24. A Política de Desenvolvimento Urbano será formulada, executada e acompanhada, em todas as suas etapas, de forma democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade, de acordo com o disposto neste Título.

Capítulo I - Das Diretrizes e Objetivos Gerais da Gestão Participativa.

Art. 25. A Gestão Participativa do Planejamento Municipal será feita observando as seguintes diretrizes:

- I. transparência da gestão;
- II. garantia de participação dos cidadãos, não somente criando instâncias participativas, mas assegurando os meios para que eles possam participar dessas instâncias;
- III. informação ao cidadão, promovendo uma gestão participativa mais qualificada;
- IV. distribuição do poder de decisão por meio dos instrumentos de gestão participativa.

Art. 26. A Gestão Participativa do Planejamento Municipal tem como objetivos:

- I. garantir à população a participação na formulação da Política de Desenvolvimento Urbano;
- II. criar mecanismos de fiscalização e informação, aumentando a transparência da administração pública;
- III. possibilitar o acompanhamento, cumprimento e revisão do Plano Diretor do Município de Nova Odessa.

Capítulo II - Dos Instrumentos da Gestão Participativa

Art. 27. A Gestão do Planejamento Urbano Municipal será realizada pela estrutura administrativa da Prefeitura de Nova Odessa, com a participação da população pelos seguintes meios:

- I. Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II. Audiências e consultas públicas;
- III. Plebiscito e referendo popular;
- IV. Iniciativa popular de projeto de Lei e de planos e projetos de desenvolvimento urbano.

Art. 28. Conforme disposto na Lei Federal n.º 9.709 de 18 de novembro de 1998, plebiscito e referendo são consultas formuladas à população para que delibere sobre matéria de acentuada relevância, de natureza constitucional, legislativa ou administrativa.

§ 1º. O plebiscito é convocado anteriormente a ato legislativo ou administrativo, cabendo à população, pelo voto, aprovar ou rejeitar o que lhe tenha sido submetido.

§ 2º. O referendo é convocado posteriormente a ato legislativo ou administrativo, cumprindo à população a respectiva ratificação ou rejeição.

Art. 29. A iniciativa popular consiste na apresentação de projeto de Lei à Câmara dos Vereadores, conforme as regras estabelecidas em Lei.

Capítulo III - Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 30. Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, atendendo às disposições do § 2º do art. 152 da Lei Orgânica do Município de Nova Odessa.

Art. 31. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, órgão colegiado de natureza deliberativa e consultiva, integrante da estrutura do Gabinete do(a) Prefeito(a), tem por finalidade propor diretrizes para a formulação e implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, bem como acompanhar e avaliar a sua execução.

Art. 32. Ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano compete:

- I. propor e aprovar diretrizes, instrumentos, normas e prioridades da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II. acompanhar e avaliar a implementação da política Municipal de desenvolvimento urbano, em especial as políticas de habitação, mobilidade, saneamento ambiental, equipamentos públicos e áreas de lazer e de desenvolvimento econômico, recomendando as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos;
- III. acompanhar e fiscalizar a gestão dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- IV. aprovar o Plano Anual de destinação dos recursos do Fundo Municipal Desenvolvimento Urbano;
- V. aprovar anualmente as contas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- VI. propor a edição de normas gerais de direito urbanístico e deliberar sobre propostas de alteração da legislação pertinente;
- VII. emitir orientações e recomendações sobre a aplicação da Lei Federal n.º 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade-, deste Plano Diretor, e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano;
- VIII. apoiar a cooperação entre os governos da União, do Estado, dos Municípios da Região Metropolitana de Campinas, e a sociedade civil na formulação e execução da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- IX. estimular ações que visem propiciar a geração, apropriação e utilização de conhecimentos científicos, tecnológicos, gerenciais e organizativos pela população;
- X. promover a realização de estudos, debates e pesquisas sobre a aplicação e os resultados estratégicos alcançados pelos programas e projetos da política urbana;
- XI. definir os critérios de atendimento de acordo com base nas diferentes realidades e problemas que envolvam o planejamento urbano no Município;
- XII. aprovar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros.

Parágrafo único - Para os fins específicos de acompanhamento controle de contas especiais a serem criadas para alocação de recursos a serem destinados a Projetos Especiais, poderão ser criadas Comissões com membros eleitos pelo próprio Conselho.

Art. 33. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano terá a seguinte composição paritária:

- I. Dez representantes do Poder Público Municipal e Estadual, indicados pelo (a) Prefeito (a), na seguinte proporção:
 - a) um representante CODEN;
 - b) um representante de Finanças;
 - c) um representante de Obras e Infra-estrutura;
 - d) um representante de Meio Ambiente;
 - e) um representante de Trânsito e Transportes;
 - f) um representante de Desenvolvimento Econômico;
 - g) dois representantes de políticas setoriais;

- h) um representante do Governo;
- i) um representante dos Negócios Jurídicos.

- II. Dez representantes da sociedade civil organizada, a serem eleitos, de acordo com a seguinte distribuição:
 - a) dois representantes do setor empresarial;
 - b) dois representantes das associações de bairro do Município;
 - c) dois representantes de conselho profissional;
 - d) dois representantes de movimentos sociais, entidades ou Organizações Não-Governamentais – ONGs, com atuação no Município;
 - e) um representante de sindicato de trabalhadores;
 - f) um representante do Instituto de Zootecnia.

§ 1º. Os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano terão 1 (um) suplente cada.

§ 2º. O Regimento Interno do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será aprovado por Resolução do próprio Conselho.

§ 3º. Integrarão o Plenário do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, como observadores, até dez membros, com direito a voz, indicados por órgãos governamentais de outros Municípios, estaduais e federais, dos Poderes Executivo Legislativo e Judiciário e Ministério Público, organizações não-governamentais e entidades da sociedade civil, representantes de outros Conselhos, definidos em ato do (a) Presidente do Conselho.

§ 4º. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deliberará mediante resoluções, por maioria simples dos presentes, tendo seu Presidente o voto de qualidade no caso de empate.

§ 5º. Os membros eleitos do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano terão mandato de dois anos, podendo ser reconduzidos uma única vez.

Art. 34. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano contará com o assessoramento dos seguintes Comitês Técnicos, a serem coordenados por funcionários dos setores da Prefeitura correspondentes indicado(a)s pelos respectivos setores:

- I. Habitação;
- II. Saneamento Ambiental;
- III. Planejamento Territorial Urbano.

Parágrafo único - Na composição dos Comitês Técnicos deverão ser observadas as diferentes categorias de representação integrantes do Plenário do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 35. São atribuições do Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

- I. convocar e presidir as reuniões do colegiado;
- II. solicitar a elaboração de estudos, informações e posicionamento sobre temas de relevante interesse público;
- III. firmar as atas das reuniões e homologar as resoluções;
- IV. constituir os Comitês Técnicos e convocar as respectivas reuniões;
- V. homologar as resoluções do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- VI. emitir voto de desempate.

Parágrafo único - O Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será indicado pelo Prefeito, através de uma lista tríplice.

Art. 36. O Regimento Interno do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será aprovado no prazo de sessenta dias, a contar da data de sua instalação.

Art. 37. Caberá ao Gabinete do Prefeito prover o apoio administrativo e os meios necessários à execução dos trabalhos do Conselho Municipal de Desenvolvimento

Urbano, exercendo as atribuições de Secretaria Executiva do Conselho e de seus Comitês Técnicos.

- Art. 38.** Para cumprimento de suas funções, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano contará com recursos orçamentários e financeiros consignados no orçamento do Gabinete do Prefeito.
- Art. 39.** A participação no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, em suas Comissões e nos Comitês Técnicos será considerada função relevante, não remunerada.
- Art. 40.** As dúvidas e os casos omissos nesta Lei sobre a competência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e de seus membros serão tratados no Regimento Interno do Conselho.

Capítulo III - Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

- Art. 41.** Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, composto pelos seguintes recursos:
- I. recursos próprios do Município;
 - II. transferências intergovernamentais;
 - III. transferências de instituições privadas;
 - IV. transferências de instituições estrangeiras;
 - V. transferências de pessoas físicas;
 - VI. receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas;
 - VII. receitas provenientes da outorga onerosa do direito de construir;
 - VIII. receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;
 - IX. rendas resultantes da aplicação financeira de seus próprios recursos;
 - X. doações;
 - XI. outras receitas que lhes sejam destinadas por Lei.

Parágrafo único - Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano serão depositados em conta corrente, especialmente aberta para esta finalidade, mantida em instituição financeira designada pela Coordenadoria Municipal de Finanças.

- Art. 42.** O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será gerido pelo Gabinete do Prefeito, com o acompanhamento, fiscalização e aprovação da destinação de seus recursos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.
- Art. 43.** Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano poderão ser aplicados para os seguintes fins:

- I. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II. regularização fundiária;
- III. aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;
- IV. execução de programas e projetos que envolvam a mobilidade urbana;
- V. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- VI. infra-estrutura, drenagem e saneamento;
- VII. implantação de equipamentos públicos comunitários;
- VIII. implantação de áreas verdes e de lazer;
- IX. proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico;
- X. criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental.

Parágrafo único - O Plano Anual de aplicação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano deverá ser aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

TÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS

Capítulo I - Dos Instrumentos Urbanísticos

Art. 44. Para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano, o Município de Nova Odessa adotará os instrumentos de política urbana, que forem necessários, em consonância com as diretrizes contidas na Política Nacional do Meio Ambiente, especialmente:

- I. disciplina do parcelamento, uso e da ocupação do solo;
- II. gestão orçamentária participativa;
- III. planos setoriais;
- IV. imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU progressivo no tempo;
- V. contribuição de melhoria;
- VI. incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- VII. desapropriação;
- VIII. servidões e limitações administrativas;
- IX. tombamento de imóveis, conjuntos urbanos, sítios urbanos ou rurais, acompanhados da definição das áreas envoltórias de proteção e instituição de zonas especiais de interesse paisagístico;
- X. concessão de direito real de uso;
- XI. concessão de uso especial para fim de moradia;
- XII. parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- XIII. consórcio imobiliário;
- XIV. direito de superfície;
- XV. usucapião especial de imóvel urbano;
- XVI. direito de preempção;
- XVII. Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso do solo;
- XVIII. transferência do direito de construir;
- XIX. operações urbanas consorciadas;
- XX. regularização fundiária;
- XXI. avaliação de relatório de impacto ambiental e estudo de impacto de vizinhança;
- XXII. fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- XXIII. negociação e acordo de convivência;
- XXIV. termo de compromisso ambiental;
- XXV. termo de ajustamento de conduta;
- XXVI. estabelecimento de padrões de qualidade ambiental;
- XXVII. zoneamento considerando-se a situação ambiental;

Capítulo II - Dos Instrumentos Indutores Do Uso Social Da Propriedade

Art. 45. O Poder Público Municipal, na forma da Lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, sub-utilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I. parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- II. Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;
- III. desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 46. As áreas de aplicação dos instrumentos previstos nos incisos do Artigo anterior são aquelas definidas como:

§ 1º. São considerados solo urbano não edificado, as glebas com áreas superiores a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) localizados no perímetro urbano da cidade, onde o coeficiente de aproveitamento for igual a zero.

§ 2º. São considerados solo urbano sub-utilizado os terrenos e glebas com área superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo de 25% da sua área, excetuando:

- I. imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercerem suas finalidades;
- II. imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos;
- III. imóveis utilizados como estacionamento de veículos.

§ 3º. É considerado não utilizado todo tipo de construção no perímetro urbano que tenha, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída, desocupada há mais de cinco anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

§ 4º. Os proprietários serão notificados, nos termos da Lei específica, a ser editada pelo Poder Público Municipal.

Art. 47. Fica facultado ao Poder Público Municipal o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do Artigo 46, do Estatuto da Cidade.

Art. 48. No caso de descumprimento das exigências estabelecidas pelo inciso I, do Artigo 25, desta Lei, o Município aplicará alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos ou até que o proprietário cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º. Lei Municipal específica, baseada no Artigo 7º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º. É terminantemente vedada a concessão de isenções ou de anistias sobre a tributação progressiva de que trata este Artigo.

Art. 49. Decorridos os cinco anos, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá desapropriar o imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

Parágrafo único - Lei Municipal específica, baseada no Artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, estabelecerá as condições para aplicação deste instrumento.

Capítulo III - Do Direito De Preempção

Art. 50. O Poder Público Municipal poderá exercer preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, em área a ser fixada em Lei Municipal, conforme o disposto nos Artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único - O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX. execução de programas e projetos industriais.

Art. 51. O direito de preempção deverá ser exercido no prazo a ser fixado em Lei Municipal, não podendo, entretanto, ser superior a 5 (cinco) anos, independentemente do número de alienações do mesmo imóvel.

Capítulo IV - Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 52. As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas, coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em determinada área transformações urbanísticas estruturais, realização de novos investimentos, ocupação de áreas ainda disponíveis, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra-estrutura e sistema viário num determinado perímetro.

Art. 53. As áreas para aplicação de Operações Urbanas Consorciadas serão definidas por Lei específica, de acordo com as disposições dos Artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 54. As Operações Urbanas Consorciadas terão como objetivo, dentre outros:

- I. a implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II. a otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas sub-utilizadas;
- III. a implantação de Programas de Habitação de Interesse Social;
- IV. a ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V. a implantação de espaços públicos;
- VI. a valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII. a melhoria e ampliação da infra-estrutura e da Rede Viária Estrutural;
- VIII. a dinamização de áreas visando geração de empregos.

Art. 55. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, entre outras medidas:

- I. a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente e o impacto de vizinhança;
- II. a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 56. Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por Lei específica, na qual constará o plano da operação, contendo no mínimo:

- I. delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II. finalidade da operação;
- III. programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV. estudo prévio de impacto de vizinhança e, se for o caso, ambiental;
- V. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI. solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;
- VII. garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou Lei;
- VIII. instrumentos urbanísticos previstos na operação;
- IX. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

- X. estoque de potencial construtivo adicional;
- XI. forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- XII. conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único - Os recursos obtidos pelo Poder Público, na forma do inciso IX deste Artigo, serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

Capítulo V - Dos Instrumentos de Regularização Fundiária.

Art. 57. O Poder Executivo, com base nas atribuições previstas no inciso VIII, do Artigo 30, da Constituição da República e no Estatuto da Cidade, deverá levantar os eventuais assentamentos precários, favelas, cortiços, loteamentos irregulares e clandestinos, visando sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios, especialmente:

- I. instituição de Áreas Especiais de Interesse Urbanístico;
- II. concessão do direito real de uso;
- III. concessão de uso especial para fins de moradia, prevista no Estatuto da Cidade;
- IV. usucapião especial de imóvel urbano;
- V. direito de preempção;
- VI. viabilização de assistência técnica urbanística, jurídica e social gratuita;
- VII. registro de loteamentos.

Art. 58. O Poder Público Municipal deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, com os representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos Cartórios Registrários, do Governo Estadual, bem como dos grupos sociais envolvidos, visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

Art. 59. O Poder Público poderá promover plano de urbanização de áreas usucapiadas, isolada ou coletivamente, habitadas por população de baixa renda, com a participação de seus moradores, visando melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental.

Art. 60. Cabe ao Poder Executivo estudar medidas que garantam a assessoria técnica, urbanística, jurídica e social gratuita, para a população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social, mediante a celebração de convênios com universidades, entidades de classe e outras representatividades, buscando promover a inclusão da população de baixa renda da cidade, garantindo o direito à moradia digna, particularmente nas ações visando regularização fundiária e qualificação dos assentamentos existentes.

Capítulo VI. Do Consórcio Imobiliário

Art. 61. O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º. Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º. Os valores das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário serão correspondentes ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º, do Artigo 8º, do Estatuto da Cidade.

§ 3º. A Prefeitura pode promover o aproveitamento do imóvel que receber, por transferência, nos termos deste Artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão ou outra forma de contratação.

Capítulo VII - Do Direito de Superfície

Art. 62. O Município pode oferecer, em concessão, o direito de superfície de seus bens dominiais, bem como figurar como superficiário em relação aos imóveis privados, nos termos da legislação em vigor, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta Lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

Capítulo VIII - Dos Instrumentos de Gestão Ambiental.

Art. 63. Lei específica instituirá o Zoneamento Ambiental do Município, como instrumento definidor das ações e medidas de promoção, proteção e recuperação da qualidade ambiental do espaço físico-territorial, segundo suas características ambientais.

Parágrafo único - O Zoneamento Ambiental deverá ser observado na legislação de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 64. Na elaboração do Zoneamento Ambiental, serão considerados, entre outros fatores:

- I. a adequação da qualidade ambiental aos usos;
- II. a adequabilidade da ocupação urbana ao meio físico;
- III. o cadastro de áreas contaminadas disponível à época de sua elaboração.

Capítulo IX - Do Relatório De Impacto de Vizinhança.

Art. 65. Todo empreendimento e atividade de grande vulto, assim definidos pelos setores técnicos, privados ou públicos, em área urbana, que implique mudanças nas áreas contíguas, além daqueles previstos em Lei específica, dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, implantação, ampliação ou funcionamento.

Parágrafo único - O Estudo de Impacto de Vizinhança, referido no caput deste Artigo, deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

- I. adensamento populacional;
- II. equipamentos urbanos e comunitários;
- III. uso e ocupação do solo;
- IV. valorização ou desvalorização imobiliária;
- V. geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. ventilação e iluminação;
- VII. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII. definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

Art. 66. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), requerido nos termos da legislação ambiental pertinente.

Capítulo X - Da Ourtoga Onerosa.

Art. 67. Nas áreas integrantes da Zona Predominantemente Residencial (ZPR), da Zona Mista (ZM), da Zona Comercial (ZC) e das Faixas Especiais (FE), o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento estabelecido, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, levando-se em conta os seguintes limites:

- I. na Zona Predominantemente Residencial (ZPR) será permitida a construção de mais 3 (três) pavimentos, além da altura máxima estabelecida na legislação Municipal de uso e ocupação de solo, respeitados os demais índices urbanísticos;
- II. na Zona Mista (ZM) será permitida a construção de mais 5 (cinco) pavimentos, além da altura máxima estabelecida na legislação Municipal de uso e ocupação de solo, respeitados os demais índices urbanísticos.
- III. na Faixa Especial (FE) será permitida a construção de mais 5 (cinco) pavimentos, além da altura máxima estabelecida na legislação Municipal de uso e ocupação do solo, respeitados os demais índices urbanísticos;
- IV. Na Zona Comercial (ZC) será permitida a construção de mais 5 (cinco) pavimentos, além da altura máxima estabelecida na legislação Municipal de uso e ocupação de solo, respeitados os demais índices urbanísticos

Art. 68. Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando:

- I. a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II. os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III. a contrapartida do beneficiário, que poderá, além de outras formas, ser satisfeita através de:
 - a) ativos financeiros a serem depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
 - b) transferência de bens imóveis para o Poder Público;
 - c) execução direta de obras e serviços relevantes para o desenvolvimento urbano Municipal.

Art. 69. Os recursos auferidos, com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a VIII, do Artigo 26, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Capítulo XI - Da transferência do Direito de Construir.

Art. 70. Lei Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto na legislação urbanística Municipal, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III. servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para fins previstos nos incisos I a III, do caput deste Artigo.

§ 2º. A Lei Municipal, referida no caput, estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

TÍTULO IV

Do plano Urbanístico e Ordenamento do território

Capítulo I -

Das Estratégias de Estruturação Urbana e Ordenação do Território

Art. 71. A ordenação do território, proposta por este Plano Diretor, está baseada nas seguintes estratégias:

- I. definição e implantação de um Sistema Viário Principal, articulado com o sistema de transporte coletivo;
- II. criação do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer e recuperação dos fundos de vale;
- III. estrutura urbana que inclui a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, contida neste Plano Diretor, que promova um desenvolvimento econômico sustentável.

Seção I. Do Sistema Viário Estrutural.

Art. 72. O Sistema Viário Estrutural será composto pelos seguintes tipos de vias:

- I. Vias Urbanas:
 - a) Vias Arteriais;
 - b) Vias Coletoras;
 - c) Vias Locais.
- II. Vias Rurais:
 - a) Rodovias;
 - b) Estradas.

Parágrafo único - O Plano Municipal de Mobilidade e de Estruturação Viária deverá observar a classificação estabelecida no “caput” deste Artigo em seus planos e ações.

Art. 73. As Vias Arteriais formam a estrutura viária principal do Município, recebem os fluxos veiculares das vias coletoras e locais, permitem a articulação e o deslocamento entre os pontos extremos do Município com as principais rodovias do entorno, com predominância do trânsito de passagem sobre o local.

Art. 74. As Vias Coletoras apóiam a circulação do trânsito das Vias Arteriais, coletam e distribuem os fluxos veiculares das vias arteriais para as vias locais, são constituídas por pista dupla ou única, duas ou mais faixas de rolamento por sentido, e permitem simultaneamente o trânsito de passagem e de acessibilidade aos lotes.

Art. 75. As Vias Locais são aquelas em que a acessibilidade pontual é prioritária em relação à circulação, atendem aos deslocamentos de trânsito estritamente locais e são constituídas por pista dupla ou única, duas ou mais faixas de rolamento por sentido, permitindo acesso a lotes, e seu fluxo veicular é interrompido.

Art. 76. As Vias Arteriais e Coletoras encontram-se descritas e delimitadas no Quadro 01 e Mapa 01, integrantes desta Lei.

Art. 77. Para implantar o Sistema Viário Estrutural do Município, ficam definidas como prioritárias as seguintes intervenções:

- I. Criação de novas vias:
 - a) Via de ligação entre a Avenida Eddy de F. Crisciúma e Avenida Uirapuru;
 - b) Avenida Marginal ao Córrego Capuava ligando a Estrada São Gonçalo à Rua Olívio Bellinatte;
 - c) Via de ligação entre a Av. Ampélio Gazzetta e Av. Carlos Botelho;
 - d) Via de ligação do bairro Jardim São Jorge até a estrada Rural que conduz ao bairro Chácaras Reunidas Anhanguera;
 - e) Via paralela a linha férrea localizada na área do IZ, denominada Rua Ivy Reibel, a partir da estrada rural até a área destinada ao distrito industrial II;
 - f) Trecho viário a partir da Rua Aníbal Tanganelli situada no bairro Parque Industrial Recanto até encontrar a estrada Rural, (Área da família Brum).
- II. Prolongamento de vias existentes:
 - a) Avenida Ampélio Gazzetta sentido Nova Odessa – Americana;
 - b) Rua Fioravante Martins até a Avenida Carlos Botelho;

- c) Estrada de São Gonçalo;
 - d) Avenida 02 do bairro Chácaras Reunidas Anhanguera a partir da estrada Rural até seu encontro com a Rodovia Anhanguera;
 - e) Avenida Brasil a partir do encontro com a estrada São Gonçalo até o km 119 da Rodovia Bandeirantes, localizada no Município de Sumaré;
- III. Alargamento e/ou duplicação de via existente:
- a) Estrada de São Gonçalo;
 - b) Rodovia Arnaldo Júlio Mauerberg que liga Nova Odessa a Rodovia Anhanguera;
 - c) Avenida Eddy de Freitas Crisciúma a partir da Av. Ampélio Gazzetta até encontrar com a estrada São Gonçalo;
 - d) Avenida Industrial Oscar Berggren;
 - e) Estrada Rural 01 por 0,5 km (meio quilometro) a partir da Rodovia Anhanguera.
- IV. Pavimentação:
- a) Trecho da Avenida Brasil: a partir do lote três do bairro Jardim Marajoara até a Estrada Municipal que liga os bairros Parque dos Pinheiros e Chácaras Central;
 - b) Trecho da Rua Frederico Puke: da Estrada Municipal que conduz ao bairro Chácara Central, passando pelo bairro Recanto do Guarapari até a divisa com Sumaré;
 - c) Trecho da Avenida Industrial: até encontrar com a Avenida Brasil;
 - d) Estrada de São Gonçalo: a partir da saída dos bairros Santa Rita I e II e Jardim Jequitibás até seu encontro com a Avenida Ampélio Gazzetta;
 - e) Trechos dos bairros consolidados: Santa Rita II, Jardim Conceição, Jardim Flórida, Vila Azenha, Jardim Fadel e Bosque dos Cedros;
 - f) Ruas locais dos bairros em fase de implantação: Jardim Monte das Oliveiras, Campos Verdes, Santa Rita I, Jardim Maria Helena e Jardim Primavera.
 - g) Estrada Rural a partir do bairro Chácaras Reunidas Anhanguera até encontrar a via prevista no inciso I alínea **d** deste Artigo.
- V. Intervenções pontuais:
- a) Solução de entroncamento da Avenida Pedro de Oliveira com a Rua José Maria Bellinatte - Corredor Metropolitano ligando Sumaré / Nova Odessa / Americana;
 - b) Solução de entroncamento da Rua Fioravante Martins com a Avenida Ampélio Gazzetta;
 - c) Solução de entroncamento da Avenida Eddy de F. Crisciúma com a avenida Ampélio Gazzetta;
 - d) Solução de entroncamento da Avenida Carlos Botelho com a via prevista na alínea **b** o inciso II deste Artigo;
 - e) Solução de entroncamento das Ruas Porto Alegre e Goiânia em Nova Odessa e Rua Elizabette de Souza Campos encontrando a Rodovia Virgínia Viel Campo Dall'Orto 115/330 e Via Anhanguera com acesso pelo Município de Sumaré;
 - f) Solução de entroncamento da Avenida Eddy de F. Crisciúma com a via proposta pelo item **a** do inciso I deste Artigo;
 - g) Solução de entroncamento da Avenida Eddy de F. Crisciúma com a Rua Tamboril;
 - h) Solução de entroncamento da Avenida Ampélio Gazzetta com a Estrada de São Gonçalo onde se encontram no Município de Sumaré;
 - i) Solução de entroncamento das Avenidas Pascoal Piconi/Uirapuru e as Ruas Ana Júlia de Oliveira/Sabiá com a via prevista na alínea **a** do inciso I deste Artigo.
- VI. Implantação de viaduto sobre a linha férrea e o Ribeirão Quilombo como prolongamento da Avenida João Pessoa até esta encontrar com o Jardim Nossa Senhora de Fátima.

§ 1º. As intervenções previstas nas alíneas **a** e **h** do inciso V, deste Artigo, deverão ser viabilizadas mediante convênio com os Municípios de Americana e Sumaré respectivamente.

Art. 78. Os proprietários dos terrenos necessários para a abertura e alargamento das vias principais, identificadas neste Plano Diretor, que doarem as faixas previstas para os melhoramentos, poderão receber os seguintes benefícios:

- I. utilizar as faixas doadas no cálculo do potencial construtivo básico e máximo do terreno remanescente;
- II. receber um bônus equivalente ao potencial construtivo básico da área doada.

Art. 79. Fica criada a estrutura cicloviária do Município a partir de implantação da primeira ciclovia ao longo do Ribeirão Quilombo e do Córrego Capuava;

§ 1º. A ciclovia está delimitada no Mapa 01 e no Quadro 01, integrantes desta Lei.

§ 2º. Além destas ciclovias, poderão ser criadas ciclofaixas em outras vias, onde será prioritária a circulação de bicicletas.

§ 3º. Nos principais espaços públicos do Município, principalmente na região central deverão ser implantados bicicletários.

§ 4º. O executivo deverá desenvolver campanhas educativas visando estimular o uso da bicicleta, como meio complementar de transporte, assim como aumentar a segurança na sua utilização, buscando ampliar o respeito dos motoristas e dos cidadãos em geral pelos ciclistas.

§ 5º. O projeto da ciclovia prevista nos incisos no “caput” deste Artigo deve ser compatibilizado com os planos de implantação do Parque Linear Capuava - Quilombo.

Art. 80. Com base nos princípios, objetivos e ações enunciados nesta Lei, o Poder Executivo Municipal elaborará o Plano Municipal de Mobilidade e de Estruturação Viária, estabelecendo, no mínimo:

- I. Hierarquização das vias para organização do tráfego em:
 - a) Vias Rurais;
 - b) Vias Urbanas;
 - c) Ciclovias;
 - d) Vias de pedestres.
- II. Definição detalhada do sistema viário principal com os traçados definitivos das vias estruturais a abrir, alargar e qualificar;
- III. Mecanismos de integração entre o sistema de transporte coletivo Municipal e sistemas de transporte coletivo interMunicipal e metropolitano;
- IV. Distribuição geográfica das paradas de ônibus;
- V. Mecanismos de garantia da acessibilidade de todos, inclusive das pessoas portadoras de necessidades especiais, ao sistema público de transportes do Município;
- VI. Definição de rotas exclusivas dos veículos de carga compatibilizadas com as zonas industriais;
- VII. Traçado definitivo das ciclovias e ciclofaixas, assim como localização dos bicicletários;
- VIII. Promover estudos de rotas para o tráfego de cargas perigosas, evitando riscos de contaminação, especialmente dos mananciais, em caso de acidentes.

Parágrafo único - O Plano de Mobilidade e Estruturação Viária deverá ser elaborado e divulgado para debate e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 81. Para o alcance dos objetivos da Política Municipal de Mobilidade e Estruturação Viária, além das intervenções citadas nos Artigos 77 e 79 desta Lei, deverão ser implementadas ainda as seguintes ações:

- I. aumentar a fluidez viária;

- II. estimular o uso da bicicleta;
- III. implementar e valorizar os percursos dos pedestres;
- IV. redesenhar as linhas de transporte coletivo público, hierarquizando-as;
- V. buscar a utilização de veículos com energia limpa no transporte coletivo;
- VI. garantir o acesso aos idosos e pessoas portadoras de necessidades especiais ao sistema de transporte coletivo;
- VII. melhorar as calçadas, adequando-as principalmente à locomoção de pessoas com qualquer tipo de dificuldade de locomoção;
- VIII. criar programas de pavimentação das vias públicas, conforme as necessidades estabelecidas no inciso IV do art. 77 desta Lei;
- IX. estabelecer rotas específicas para veículos de grande porte;
- X. estabelecer horários específicos para carga e descarga em regiões comerciais.

Art. 82. Deverá ser criado o Programa Municipal de Mobilidade e Estruturação Viária com o objetivo de implementar as intervenções na área da mobilidade, previstas neste Plano Diretor e detalhadas no Plano Municipal de Mobilidade e Estruturação Viária, de modo integrado com as demais políticas públicas.

Seção II. Do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer

Art. 83. Fica instituído o Sistema de Áreas Verdes e de Lazer do Município de Nova Odessa que será composto:

- I. pelos espaços ajardinados e coberturas vegetais significativos existentes no Município;
- II. pelas praças e parques existentes ou a serem criados no Município;
- III. pelos passeios e outros espaços destinados aos pedestres;
- IV. pelos espaços públicos, existentes ou a serem criados, destinados ao esporte e lazer.

Art. 84. O Sistema de Áreas Verdes e de Lazer passa a abranger também os locais de valores histórico, cultural, científico, arquitetônico e artístico.

Art. 85. As áreas verdes do Município são necessárias à manutenção da qualidade ambiental urbana e a constituição de um Sistema de Áreas Verdes e de Lazer tem como objetivos:

- I. preservar os espaços de relevante potencial paisagístico, tendo em vista sua importância para a qualidade de vida da população e o seu potencial para o desenvolvimento de atividades voltadas para o turismo, recreação, esporte e lazer;
- II. preservar os ecossistemas naturais do Município, entre eles os recursos hídricos;
- III. recuperar e adequar as áreas ambientalmente frágeis e de preservação permanentes, especialmente nascentes e foz de rios, riachos e córregos;
- IV. adequar a ocupação à proteção de mananciais e dos locais de reservação e captação de água;
- V. prover urbanização das áreas para uso público destinadas ao esporte e lazer;
- VI. preservar e recuperar as áreas verdes existentes;
- VII. ampliar a oferta de áreas verdes;
- VIII. aumentar as áreas permeáveis;
- IX. melhorar a qualidade do ar;
- X. melhorar a qualidade ambiental e da paisagem urbana;
- XI. preservar e melhorar a qualidade paisagística dos espaços públicos;
- XII. preservar e recuperar os espaços de lazer existentes;
- XIII. ampliar a oferta de espaços destinados ao esporte e lazer para usufruto da população;
- XIV. valorizar as peculiaridades do meio natural e cultural do Município, como atributos de valor, de fortalecimento da auto-estima do povo novaodessense e

de competitividade regional, promovendo Nova Odessa como o “Paraíso do Verde”.

Art. 86. Os imóveis de propriedade particular, com interesse ambiental, científico e paisagístico, integrarão o Sistema de Áreas Verdes e de Lazer, e somente poderão alterar a destinação da parte considerada área verde com autorização específica do órgão Municipal competente.

Parágrafo único - No caso da autorização prevista no “caput” deste Artigo, o órgão Municipal somente poderá concedê-la em casos excepcionais e se for assumido pelo proprietário do imóvel o compromisso de compensação ambiental compatível com a área suprimida.

Art. 87. As áreas verdes integrantes do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer do Município serão classificadas em:

- I. Áreas verdes públicas, que compreendem:
 - a) Reservas naturais;
 - b) Parques públicos;
 - c) Praças e jardins;
 - d) Áreas ajardinadas e arborizadas de equipamentos públicos e do sistema viário;
 - e) Caminhos verdes;
 - f) Hortas comunitárias.

- II. Áreas verdes de propriedade privada:
 - a) Áreas com vegetação significativa de imóveis particulares;
 - b) Chácaras, sítios e clubes;
 - c) Áreas situadas nas Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR;
 - d) Áreas particulares que, por Lei, ou por solicitação do proprietário, passem a integrar o Sistema de Áreas Verdes, Espaços Públicos e de Lazer.

Art. 88. Dentre as áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer são prioritárias e cumprem um papel estratégico para a estruturação urbana e ordenamento do território:

- I. Área de Preservação Ambiental – APA Municipal da Represa de Salto Grande;
- II. Parque Municipal Isidoro Bordon – Parque Ecológico;
- III. Área entre o Parque Residencial Klavin e Jardim Capuava;
- IV. Parque Linear Capuava - Quilombo;
- V. Reserva Florestal do Instituto de Zootecnia e do Instituto Plantarum;
- VI. Bosque Manoel Jorge;
- VII. Praça José Gazzetta;
- VIII. Praça da Prefeitura;
- IX. os caminhos verdes;
- X. Os equipamentos sociais integrantes do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer;
- XI. A Zona de Produção Agrícola, Turismo e Recreação.

Art. 89. Na área delimitada, a 500m ao sul da Represa de Salto Grande, especificada no Mapa 02 e no Quadro 02, integrantes desta Lei, deverá ser criada uma Área de Preservação Ambiental – APA Municipal da Represa de Salto Grande, por meio de Lei específica.

§ 1º. A APA Municipal da Represa de Salto Grande terá como objetivo ordenar o processo de uso sustentável desta área, compatibilizando a ocupação e os diversos usos permitidos com a preservação ambiental.

§ 2º. A Lei específica que instituir a APA deverá prever, no mínimo:

- I. a delimitação precisa do perímetro da APA, respeitando as diretrizes deste Plano Diretor;
- II. a disciplina de uso e ocupação do solo, com o respectivo zoneamento ambiental;
- III. o Conselho Gestor da APA, composto de forma tripartite, com o número máximo de 9 (nove) representantes, sendo um terço de representantes do poder público, um terço de representantes dos proprietários da área e um terço de representantes indicados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 90. Fica criado o Parque Linear Capuava - Quilombo, que deverá ser dotado de equipamentos comunitários de lazer, como forma de uso adequado de suas margens, desestimulando invasões e ocupações indevidas.

§ 1º. A implantação do Parque Linear Capuava - Quilombo deverá se dar, gradativamente, durante o prazo de vigência deste Plano Diretor, transferindo-se terrenos privados ao poder público, através da utilização dos instrumentos afins previstos na Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade -, e regulamentados neste Plano Diretor.

§ 2º. A implantação do Parque do Quilombo será prioritária em relação à implantação das outras intervenções previstas nesta Seção.

Art 91. A implantação do Parque Linear Capuava - Quilombo situado no fundo do vale deverá ser acompanhada pelos seguintes procedimentos:

- I. nos terrenos e glebas ainda não ocupados, situados em Áreas de Proteção Permanente - APP, deverão ser rigorosamente respeitadas as faixas “non aedificandi”, a partir das margens, conforme a Lei Federal nº 4.771/1965 – Código Florestal -, e suas respectivas alterações, e classificadas como Zona de Interesse Ambiental e Paisagístico (ZIAP);
- II. as áreas com ocupação consolidada deverão ser submetidas a soluções técnicas para que se promova a continuidade da ciclovia e do passeio de pedestres do Parque Linear Capuava - Quilombo;
- III. nas faixas “non aedificandi” citadas no inciso I, deverão ser evitadas a implantação de vias de tráfego pesado, admitindo-se, quando for necessário para o acesso aos lotes, vias locais;
- IV. nas áreas situadas nas faixas citadas no inciso I, ocupadas irregularmente por moradias, e onde for inviável a transferência dos moradores, deverão ser firmados Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) para possibilitar sua regularização, desde que o poder público se comprometa a substituir a área ocupada irregularmente por terrenos de dimensão equivalente, onde seriam implantados trechos dos parques propostos;
- V. nas áreas situadas nas faixas citadas no inciso I, ocupadas irregularmente por outras atividades que não sirvam para moradia, mas que não causem danos irreversíveis ao meio ambiente, poderão, como alternativa à mera desocupação, ser objeto de Termos de Ajustamento de Conduta para possibilitar sua regularização, desde que os proprietários privados se comprometam a compensar a área ocupada irregularmente por terrenos de valor equivalente e dimensão nunca inferior à área ocupada irregularmente, localizados necessariamente na mesma bacia, destinados para a implantação de trechos do parque proposto;
- VI. as áreas situadas na faixa das APPs de fundo de vale, ocupadas irregularmente por outras atividades que não sejam ocupadas por moradia, que provoquem danos irreversíveis ao meio ambiente ou que sejam indispensáveis para a implantação dos parques propostos ou do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer, deverão ser objeto de ações judiciais voltadas ao desfazimento ou demolição, sendo vedada a assinatura de TAC;
- VII. as áreas públicas ou privadas, integrantes do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer, contínuas ou próximas ao parque proposto, inclusive as faixas “non aedificandi” dos cursos d’água e nascentes dos afluentes do Ribeirão Quilombo,

deverão ser, quando possível, a ele incorporadas, buscando-se obter os terrenos que viabilizem a continuidade física do parque e utilizar os mesmos instrumentos e critérios estabelecidos neste Artigo;

- VIII. nos fundos de vale, ao longo do Ribeirão Quilombo e seus afluentes, deverão ser implantadas ciclovias ou ciclo faixas, com uma área impermeável mínima.
- IX. as matas ciliares deverão ser recuperadas e recompostas, protegendo-se nascentes e recursos d'água.

§ 1º. Deverá ser estruturado um sistema de fiscalização especial, com monitoramento periódico e participação da comunidade, para impedir novas ocupações ou a ampliação das áreas ocupadas nessas faixas.

§ 2º. Nas demais Áreas de Preservação Permanente - APPs, não definidas no "caput" deste Artigo, ocupadas por moradia, deverão ser firmados Termos de Ajustamento de Conduta – TACs, que busquem soluções que minimizem os danos ambientais, respeitando-se o estabelecido neste Artigo.

§ 3º. Deverá ser elaborada atuação conjunta, com os Municípios que fazem divisa com Nova Odessa, para preservar as áreas verdes comuns entre eles.

Art. 92. Os caminhos verdes são faixas arborizadas a serem implantadas prioritariamente ao longo das vias e fundos de vales e, também, nas vias classificadas como estruturais pelo Plano Municipal de Mobilidade e Estruturação Viária.

Art. 93. Deverá ser estimulada a arborização da cidade, incluindo vias, equipamentos, espaços públicos e terrenos particulares, inclusive com a distribuição de mudas.

§ 1º. Para manter e ampliar a arborização urbana, em particular nos terrenos públicos ocupados por equipamentos sociais, deverá ser implementado um programa de arborização, a ser realizado em conjunto com professores e estudantes da rede Municipal de ensino.

§ 2º. Na arborização da cidade, deverá ser incentivada a utilização de espécies arbóreas brasileiras nativas.

Art. 94. Para a manutenção e ampliação das áreas verdes e de lazer existentes, o Município deverá implementar as seguintes ações:

- I. implantar praças e áreas verdes públicas nos bairros em que elas não existam;
- II. manter e equipar as praças e áreas verdes públicas existentes;
- III. criar e implantar o Programa de Adoção de Praças Públicas e de Esportes (PAPPE), realizando parcerias com o setor privado para estimular a apropriação e conservação das áreas verdes e espaços de lazer;
- IV. recuperar os espaços públicos destinados ao esporte e lazer já existentes;
- V. criar novos espaços públicos destinados ao esporte e lazer.

Art. 95. O estímulo à preservação da vegetação nas áreas particulares, integrantes do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer do Município, poderá ser feito por meio da Transferência do Direito de Construir e por incentivos fiscais diferenciados, de acordo com as características de cada área, a serem definidas em Lei específica.

Art. 96. Nos espaços livres de arruamento de áreas verdes públicas, existentes e futuras, integrantes do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer do Município, poderão ser implantadas instalações de lazer e recreação de uso coletivo, obedecendo-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I. Taxa de Permeabilidade: 0,9;
- II. Taxa de Ocupação: 0,1;
- III. Coeficiente de Aproveitamento: 0,1.

§ 1º. Para efeito do cálculo da taxa de permeabilidade serão computadas como ajardinadas e arborizadas, todas as áreas com cobertura vegetal, além de equipamentos de lazer

e esportivos com pisos drenantes como tanques de areia, campos, quadras de terra batida, circulação em pedriscos, dentre outros.

- § 2º. No cálculo da taxa de ocupação deverá ser computado todo tipo de instalação incluindo edificações, circulações, áreas esportivas ou equipamentos de lazer cobertos ou descobertos com pisos impermeáveis.
- § 3º. Para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento deverá ser computado o total da área coberta, fechada ou não.
- § 4º. Consideram-se espaços de lazer, de uso coletivo, aqueles destinados às atividades esportivas, culturais e recreativas, bem como suas respectivas instalações de apoio.
- § 5º. No mínimo 60% (sessenta por cento) da área total deverá ser livre e destinada à implantação e preservação de ajardinamento e arborização.

Art. 97. As hortas comunitárias deverão transferir-se para áreas delimitadas, especificamente, para este fim.

- § 1º. A utilização dos espaços destinados à horta comunitária fica submetida a um termo de concessão, firmado entre o Município e o produtor.
- § 2º. A implantação das hortas comunitárias deverá seguir o Plano para Utilização de Áreas Públicas ou Privadas para fins de horticultura, a ser elaborado pela Coordenadoria de Meio Ambiente e Urbanismo.
- § 3º. A concessão de espaço para produção de horti-fruti será feita mediante pagamento de taxa, a ser definida pelo órgão fiscalizador da Política Municipal de Saneamento Ambiental.
- § 4º. Destinar 10% (dez por cento) da produção das hortas comunitárias aos estabelecimentos de ensino municipais, para atender ao Setor de Merendas, segundo Lei Municipal N° 2128, de 01/03/2006.
- § 5º. As hortas devem destinar-se à produção de “orgânicos”, sem utilização de agrotóxicos que sejam prejudiciais à qualidade do solo e da água.
- § 6º. As hortas que hoje ocupam as áreas verdes municipais, destinadas às praças públicas ou a outros equipamentos públicos, devem ser adequadas ou ser transferidas, de acordo com cada caso, para a zona delimitada para esta atividade.

Art. 98. A exploração de espaços públicos por atividades comerciais (banca de jornal, quiosques, etc.) será permitida apenas em áreas maiores que 500m², dos quais serão destinados a estas atividades no máximo 10%, obedecendo aos mesmos padrões instituídos no art. 96 desta Lei.

- § 1º. A concessão a que se remete este Artigo será emitida mediante a apresentação de projeto nos órgãos municipais responsáveis e pagamento de taxa a ser definida pelo Executivo Municipal, desde que os arrendatários comprometam-se a preservar o local.
- § 2º. A concessão será emitida por tempo determinado, renovando-se após vistoria para averiguação das condições do local.
- § 3º. As áreas hoje utilizadas em terrenos públicos menores que 500m², retornarão ao Sistema de Áreas Verdes e de Lazer do Município.

Art. 99. Nas áreas verdes públicas ou particulares, integrantes do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer do Município, que já estejam em desacordo com as condições estabelecidas nesta Lei não serão admitidas quaisquer ampliações na ocupação ou aproveitamento do solo, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e higiene das edificações, instalações e equipamentos existentes.

Seção III . Da Estrutura Urbana

Art.100. Integram a Estrutura Urbana:

- I. O Sistema Viário Estrutural;
- II. O Sistema de Áreas Verdes e Recreação;
- III. Zona de Interesse Ambiental e Paisagístico (ZIAP);

- IV. A Zona Mista (ZM);
- V. A Zona Comercial (ZC);
- VI. A Faixa Especial (FE);
- VII. As Zonas Predominantemente Residenciais (ZPR);
- VIII. A Zona de Produção Agrícola, Turismo e Recreação (ZPATR);
- IX. A Zona de Produção Industrial (ZPI);
- X. Área de Preservação Ambiental;
- XI. Zona de Preservação de Pesquisa – Instituto de Zootecnia – (ZPP).

Art. 101. A área urbanizada e de expansão da urbanização fica circunscrita ao Perímetro Urbano definido no Mapa 03, quadro 03, integrantes desta Lei.

§ 1º. Para efeitos de ordenamento do território, as atividades exercidas em cada parte integrante da Estrutura Urbana deverão ser devidamente monitoradas e fiscalizadas pelo Executivo, como forma de garantia ao convívio harmonioso e integrado das atividades produtivas e não produtivas, bem como da sustentabilidade sócio-ambiental.

§ 2º. Os incisos III, IV, V, VI, VII e VIII do Artigo 100, ficam submetidos à legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, contida neste Plano Diretor.

Art. 102. Nos termos do art. 120 da Lei Orgânica dos Municípios (Decreto-Lei Complementar nº 9, de 31 de dezembro de 1969), a delimitação do perímetro urbano será efetuada por Lei Municipal, observados os requisitos do Código Tributário Nacional.

TÍTULO V

DA REGULAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I - Do Parcelamento do Solo.

Art. 103. O Parcelamento do solo no Município será regido pelas Leis federais, estaduais e municipais, que disciplinam a matéria, e por esta Lei.

Art. 104. O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento e desmembramento de glebas.

Seção I - Dos Loteamentos e Arruamentos.

Art. 105. Para efeito desta Lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

- I. gleba: é a área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento;
- II. arruamento: é o parcelamento das glebas em quadras, mediante a abertura de vias de circulação;
- III. loteamento: é o retalhamento de quadras em lotes, chácaras ou semelhantes, que terão frente para a via oficial de circulação de veículos;
- IV. quadra: é a porção de terreno delimitado por vias oficiais de circulação de veículos, podendo ainda, quando proveniente de arruamento aprovado, ter como limite as divisas desse mesmo arruamento;
- V. lote: é a parcela de terreno contida em uma quadra com, pelo menos, uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos;
- VI. desmembramento: é a subdivisão de um lote, em duas ou mais parcelas, para incorporação dos lotes adjacentes, respeitadas as disposições legais em vigor;
- VII. subdivisão de lotes: é a divisão da parte de uma área para a formação de novo ou de novos lotes, observadas as disposições legais vigentes;
- VIII. Via de Circulação: é o espaço destinado à circulação de veículos ou de pedestres, sendo que:
 - a) Via Particular: é a via de propriedade privada, ainda que transitável ao uso do público;
 - b) Via Oficial: é a via de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;

- IX. eixo da Via: é a linha que passando pelo seu centro é eqüidistante aos alinhamentos;
- X. alinhamento: é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e logradouro público;
- XI. frente do Lote: é a sua divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos;
- XII. fundo do Lote: é a divisa oposta à frente do lote, sendo que:
- No caso de lotes de esquina, situados em esquinas de corredores de uso especial, o fundo do lote é o encontro de suas divisas laterais;
 - No caso de lotes irregulares, ou com mais de uma frente, o fundo do lote será determinado a critério da Prefeitura;
- XIII. recuo: é a distancia medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote. O recuo de frente é medido com relação ao alinhamento ou quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos. Os recuos são definidos:
- Por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvado o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações nos casos previstos em Lei;
 - No caso de lotes irregulares a critério da Prefeitura, previstos em Lei;
- XIV. profundidade do Lote: é a distância medida entre o alinhamento do lote e a uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento;
- XV. pavimento Térreo: é aquele definido pelo projeto e o piso e estará compreendido entre as cotas de um (1,00) metro acima ou abaixo do nível mediano da guia do logradouro público lindeiro;
- Quando o desnível do logradouro público lindeiro, entre a cota mais elevada e a mais baixa for maior de dois (2,00) metros, o piso do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária, entre o nível mais elevado e o mais baixo;
 - O disposto na alínea anterior se aplica também, quando o lote for lindeiro a mais de um logradouro público, tomando-se como referência sempre os pontos mais elevados e mais baixos, mesmo quando situados em logradouros públicos diferentes;
- XVI. subsolo: é um ou mais pavimentos situados imediatamente abaixo do pavimento térreo;
- XVII. segundo Pavimento: é aquele imediatamente superior ao pavimento térreo;
- XVIII. uso Misto: é a utilização do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria de uso;
- XIX. edificação Secundária: é aquela isolada da edificação principal, a uma distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), acessória de uso principal, não podendo constituir domicílio independente;
- XX. áreas Institucionais: são parcelas reservadas a edificações de equipamentos comunitários, doados à Prefeitura por ocasião da oficialização do loteamento;
- XXI. área de Recreação: são parcelas de terreno destinadas à recreação, à implantação e preservação do verde;
- XXII. acesso: é o dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:
- Logradouro público e propriedade privada;
 - Propriedade privada e área de uso comum em condomínio;
 - Logradouros públicos e espaços de uso comum em condomínios.

Art. 106. O parcelamento do solo na zona urbana, de expansão urbana ou rural, caracterizado por um plano de arruamento e ou loteamento de terreno, está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura e as disposições desta Lei.

§ 1º) Na ZPATR o parcelamento do solo somente será permitido para loteamentos residenciais de baixa densidade populacional, para lotes igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados).

§ 2º. Nenhum parcelamento do solo será permitido em terreno baixo, alagadiço e sujeito a inundação, antes de tomadas pelo requerente, as providências para assegurar-lhe o

escoamento das águas. As obras necessárias para esse fim poderão ser projetadas, quando for o caso, juntamente com as vias de circulação a serem abertas. Da mesma forma não será permitido o parcelamento de terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados. Do mesmo modo, não será permitido o parcelamento do solo em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

- § 3º. O parcelamento do solo, nas áreas localizadas dentro do limite de 200,00 (duzentos) metros das margens de córregos e ribeirões, para ser autorizado deverá apresentar uma declividade mínima de 1% (um por cento), tomando-se como base o nível de transbordo dos respectivos córregos e ribeirões.
- § 4º. A execução de qualquer loteamento, arruamento e desmembramento no Município, depende de prévia licença do órgão competente da Prefeitura e nos termos da presente Lei.
- § 5º. As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos e desmembramentos efetuados em inventário, ou em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou para qualquer outro fim.
- § 6º. O uso, a ocupação, a taxa de aproveitamento dos lotes e os recuos obrigatórios passam a ser regulados por esta Lei, cujas normas deverão ser obedecidas em todos os projetos de loteamento, arruamento e desmembramento, exceto as diretrizes já aprovadas.

Art. 107. Para o parcelamento deverá ser exigida a destinação de um percentual mínimo de áreas públicas, em relação à área bruta total da gleba, a parcelar:

- I. no loteamento Residencial de Alta Densidade, 20% (vinte por cento) para o sistema viário, 15% (quinze por cento) para área verde/recreação e 5% (cinco por cento) para área institucional;
- II. no loteamento Residencial de Média Densidade, 20% (vinte por cento) para o sistema viário, 12% (doze por cento) para área verde/recreação e 5% (cinco por cento) para área institucional;
- III. no loteamento Residencial de Baixa Densidade, 20% (vinte por cento) para o sistema viário, 10% (dez por cento) para área verde/recreação;
- IV. no loteamento Industrial Leve, 20% (vinte por cento) para o sistema viário, 10% (dez por cento) para área verde/recreação;
- V. no loteamento Industrial Pesado, 20% (vinte por cento) para o sistema viário, 10% (dez por cento) para área verde/recreação;

§ 1º. No desmembramento de glebas não será exigida a destinação de áreas públicas.

§ 2º. A localização das áreas institucional e verde, bem como do sistema viário principal deverá ser feita ou aprovada pela Prefeitura.

§ 3º Os loteamentos residenciais e industriais, das categorias definidas nos Incisos I, II, III e IV, depois de regularmente aprovados, não poderão ter sua classificação alterada, total ou parcialmente, para efeitos de novas subdivisões.

§ 4º Os loteamentos das categorias Residenciais de Baixa Densidade e Industrial Pesado, depois de regularmente aprovados, somente poderão ter sua classificação alterada, total ou parcialmente, para efeito de novas subdivisões, nos seguintes casos:

a) após decorridos, no mínimo, dez anos da implantação e já estiverem situados no contexto da área urbana;

b) quando houver interesse social do Município na alteração da classificação.

§ 5º Em qualquer dos casos previstos no parágrafo anterior, o proprietário ou proprietários da área ou áreas a terem sua classificação alterada, deverão cumprir com as exigências legais definidas para a categoria a qual pretenderem se enquadrar, promovendo a doação ao Município das áreas públicas, ainda que em forma de lotes urbanos, resultantes da subdivisão.

Art. 108. A área destinada a vias de circulação poderá ser inferior a 20% (vinte por cento), desde que a diferença seja acrescida ao total da área de recreação, excetuados os loteamentos considerados de “baixa densidade”.

Art. 109. O espaço livre decorrente da confluência das vias de circulação somente será computado como área de recreação, quando em algum ponto da área puder ser contido um círculo com raio igual a 10,00m (dez metros).

Parágrafo único - Nos loteamentos industriais, não se aplica o disposto no “caput” deste Artigo, quando se tratar de área de lazer intercalada entre vias de circulação seccionadas.

Art. 110. As características técnicas, declividade, dimensões máximas e mínimas exigidas para as vias de circulação são:

- I. vias locais nos loteamentos residenciais e mistos terão 14,00m (quatorze metros) de largura, no mínimo;
- II. vias de acesso, tipo “cul-de-sac”, “loop”, terão no mínimo 14,00m (quatorze metros) de largura e no máximo, 130,00m (cento e trinta metros) de comprimento e deverão dispor de balão de retorno com diâmetro mínimo ou igual a 37,00m (trinta e sete metros);
- III. vias especiais – à margem das faixas de estradas ferro e rodagem e ao longo de cada margem dos córregos, será obrigatória a existência de vias de circulação com 15,00m (quinze metros) de largura no mínimo, além da faixa de APP;
- IV. ao longo de cada margem dos ribeirões, à margem de lagos ou em loteamentos industriais, as vias de circulação terão 20,00m (vinte metros) de largura no mínimo;
- V. vias expressas terão 23,00m (vinte e três metros) de largura no mínimo, para qualquer tipo de loteamento, de acordo com a Lei de zoneamento;
- VI. o prolongamento das vias já existentes e os casos especiais serão sempre estudados e determinados a critério da Prefeitura, para qualquer tipo de loteamento;
- VII. as vias de circulação deverão ser enumeradas em números cardinais, quando não forem seqüências das já denominadas;
- VIII. as normas e especificações para execução de passeios, guias e sarjetas, galerias pluviais, bem como para pavimentação das vias de circulação, serão estabelecidas por ato do Poder Executivo;
- IX. a declividade máxima das vias de circulação será de 9% (nove por cento) e a mínima de 0,4% (quatro décimos por cento).

§ 1º. Nos loteamentos residenciais de baixa densidade, não se aplicam as exigências do item IX deste Artigo;

§ 2º. Nos loteamentos industriais as vias de circulação poderão ser seccionadas e intercaladas, longitudinalmente, por uma faixa de área de lazer, desde que cada faixa de rua resultante tenha no mínimo 9,00m (nove metros) de largura e a área de lazer seccionada da via tenha no mínimo 4,00m (quatro metros) e no máximo 16,00m (dezesseis metros) de largura.

Art. 111. Todos os lotes resultantes de parcelamento deverão ter frente para via pública de circulação de veículos.

Art. 112. Os lotes resultantes de loteamento deverão ser servidos de infra-estrutura básica de acordo com as disposições da legislação federal pertinente.

§ 1º. A infra-estrutura básica deverá ser complementada com pavimentação e arborização das vias e tratamento paisagístico das áreas verdes.

§ 2º. As características e dimensões mínimas das vias de circulação deverão ser fixadas pelo Plano Municipal de Mobilidade e Estruturação Viária.

Art. 113. Nos loteamentos residenciais de alta densidade ou mistos, o comprimento das quadras não poderá ser superior a 120,00m (cento e vinte metros) e o perímetro não poderá ser superior a 400,00m (quatrocentos metros), lineares.

- I. os alinhamentos das quadras deverão ser concordados com um arco de círculo de raio igual a 9,00m (nove metros);
- II. a numeração das quadras deverá ser em algarismos arábicos cardinais;

Art. 114. O parcelamento do solo nos arruamentos e loteamentos obedecerá aos seguintes critérios:

- I. nos loteamentos de alta densidade nos lotes de esquina regulares ou irregulares, os cruzamentos das vias públicas deverão ser concordados por um arco de círculo de comprimento mínimo de 14,14m (quatorze metros e quatorze centímetros) e raio mínimo de 5,00m (cinco metros);
- II. nos loteamentos residenciais de média densidade e loteamentos industriais leves, os lotes intermediários deverão ter no mínimo 18,00m (dezoito metros) de frente; os lotes de esquina deverão ter no mínimo 23,00m (vinte e três metros) de frente em projeção;
- III. nos loteamentos residenciais de baixa densidade e nos loteamentos industriais pesados, os lotes intermediários deverão ter, no mínimo, 20,00m (vinte metros) de frente; os lotes de esquina deverão ter, no mínimo, 30,00m (trinta metros) de frente em projeção;
- IV. para a identificação e denominação dos loteamentos de qualquer tipo, serão observadas as seguintes normas:
 - a) VILA – quando a área a ser loteada, for inferior a 5 (cinco) hectares;
 - b) JARDIM – quando a área a ser loteada, estiver compreendida entre 5 (cinco) e 50 (cinquenta) hectares;
 - c) PARQUE – quando a área a ser loteada for superior a 50 (cinquenta) hectares.

Subseção I - Das Diretrizes

Art. 115. A elaboração de plano de arruamento e loteamento será precedida pela fixação de diretrizes, por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, que instruirá requerimento com os seguintes requisitos:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário do terreno, indicando a classificação pretendida para o loteamento;
- II. Título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;
- III. Certidões negativas de impostos relativos ao imóvel;
- IV. Certidão comprobatória da filiação dos títulos de domínio dos últimos 20 (vinte) anos;
- V. Certidão expedida por órgão da Região Metropolitana de Campinas – RMC, com parecer favorável à implantação do loteamento, cujos lotes sejam inferiores a 1000m² (um mil metros quadrados);
- VI. Parecer técnico da CETESB, certificando que a Estação de tratamento de esgoto que atenderá à referida área, não está comprometida em 80% (oitenta por cento) de sua capacidade, para loteamentos, cujos lotes sejam inferiores a 1000m² (um mil metros quadrados), bem como, não fere a margem de segurança instituída no artigo 14, inciso XII;
- VII. Certidão da CODEN para atendimento conforme disposto no artigo 14, inciso X, itens, a, b, c, d, e, e inciso XI, bem como, não fere a margem de segurança instituída no artigo 14, inciso XII.
- VIII. Uma cópia digital e 04 (quatro) vias impressas do levantamento planoaltimétrico cadastral da área, na escala de 1/1.000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura, contendo:
 - a) divisas do imóvel perfeitamente definidas;
 - b) localização dos cursos d'água e suas denominações;
 - c) curvas de nível de metro em metro;
 - d) ângulos internos de poligonal;

- e) arruamentos vizinhos a todo perímetro, com localização exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de usos institucionais;
- f) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- g) construções existentes;
- h) vias oficiais e situação de área que permita o perfeito reconhecimento do local, objeto do pedido.

§ 1º. Quando o interessado for proprietário de maior área, as plantas referidas deverão abranger a totalidade do imóvel.

§ 2º. Sempre que se fizer necessário, o órgão competente da Prefeitura poderá exigir a extensão do levantamento planialtimétrico, ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 116. A Prefeitura indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes:

- I. características, dimensionamento e localização da zona ou das zonas de uso;
- II. características, dimensionamento e traçado das vias de circulação adequadas aos planos e projetos do Município e condições locais;
- III. as faixas para escoamento das águas pluviais;
- IV. características, dimensionamento e localização das áreas de recreação, sendo que no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total do perímetro das mesmas, deverão facear com as vias de circulação;
- V. características, dimensionamento e localização das áreas destinadas para fins institucionais;
- VI. a relação dos equipamentos urbanos a serem implantados nos arruamentos e loteamentos, custeados pelo interessado.

§ 1º. Os equipamentos a que se refere este Inciso compreendem:

- a) abertura e nivelamento das vias de circulação do empreendimento, inclusive cadastramento e ajustes de interligações destas às vias contíguas existentes;
- b) colocação de marcos de concreto relativos às quadras e vias do loteamento;
- c) demarcação dos lotes e vielas sanitárias;
- d) sistema de abastecimento de água potável, inclusive ligações domiciliares e interligação aos sistemas existentes;
- e) sistema de coleta, afastamento e tratamento de esgoto sanitário doméstico, inclusive ligações domiciliares e interligação aos sistemas existentes, conforme projetos específicos;
- f) rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as especificações e exigências da concessionária local;
- g) sistema de coleta, transporte, afastamento e disposição final das águas pluviais;
- h) sistema de circulação e de vias, inclusive execução de movimento de terra e compactação, e atividades correlatas para execução da pavimentação, guias, sarjetas, sarjetões e demais equipamentos do sistema de circulação;
- i) guias, sarjetas e pavimentação.

§ 2º. Será de competência do loteador a elaboração de todos os projetos para execução dos equipamentos de que trata o parágrafo anterior, obedecidas as normas e disposições legais dos órgãos responsáveis.

§ 3º. Nos loteamentos classificados nos Incisos II e III do Artigo 107 desta Lei, e que se situem na ZPATR, a Prefeitura poderá dispensar as exigibilidades contidas nas letras: "e", "g" e "i", dadas as peculiaridades de referidos loteamentos.

Art. 117. O plano de arruamento ou loteamento, submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas as diretrizes pré-estabelecidas, deverá ser assinado pelo proprietário e por profissional devidamente registrado no CREA, na Prefeitura e constará de:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário;
- II. Projeto geral de arruamento ou de loteamento, em 01 (uma) via digital e 06 (seis) vias impressas, na escala de 1/1000, incluindo curvas de nível de terreno, de metro em metro, vias de circulação, quadras, zonas de uso, áreas de recreação, áreas institucionais, parcelamento das quadras em lotes, cotas

de todas as linhas divisórias, indicações da área de cada lote, sentido de escoamento das águas pluviais, vielas sanitárias, recuos obrigatórios previstos em Lei, situação da área indicando confrontações, cursos d'água e vias de acesso, quadra das áreas e porcentagem de terreno, lotes, ruas, cantos curvos, praças, fins institucionais e relação das ruas indicando largura, comprimento e áreas;

- III. Perfis longitudinais de todas as vias de circulação, em escalas horizontais de 1/1000 em 01 (uma) cópia digital e 04 (quatro) vias impressas;
- IV. Memoriais descritivos e justificativos correspondentes ao projeto;
- V. Aprovação, pela autoridade sanitária competente, obedecendo suas medidas, normas e padrões;
- VI. Projeto da rede de distribuição de energia elétrica, de acordo com as exigências da Companhia Paulista de Força e Luz, em 01 (uma) via digital e 02 (duas) vias impressas.

Subseção II - Dos Requisitos para Aprovação

Art. 118. Para aprovação final do plano de arruamento e loteamento por parte da Prefeitura, o proprietário ou seu representante legal, deverá atender aos seguintes requisitos:

- I. Protocolar na Prefeitura, para ser anexada juntamente ao projeto considerado definitivo, os seguintes documentos:
 - a) Projeto completo em 1 (uma) via digital e 04 (quatro) vias impressas, da rede de água para o loteamento, devidamente aprovado pelo órgão Municipal competente, com detalhes de seu abastecimento;
 - b) Cópia do contrato de adesão ao plano de ampliação do Serviço de Captação e Tratamento de Água, nos casos de loteamentos das categorias “Residencial Alta e Média Densidade”, “Mistos” e “Industrial Leve”, ou projeto completo de poço semi-artesiano ou artesiano, com os reservatórios respectivos, quando o órgão Municipal competente informar, através de certidão pedida pelo interessado, que o loteamento não tem condições de ser abastecido com água tratada do atual serviço e nem está incluído em área a ser abastecida com ampliação do serviço de água;
 - c) Projeto completo, em 01 (uma) via digital e 04 (quatro) vias impressas, da rede de energia elétrica domiciliar, para todo o loteamento, devidamente aprovado pela Companhia Paulista de Força e Luz;
 - d) Projeto completo, em 01 (uma) via digital e 04 (quatro) vias impressas, da rede de esgoto para todo o loteamento, incluindo emissores ou tratamento, determinados para cada loteamento, à critério do órgão Municipal competente, nos casos previstos por esta Lei;
 - e) Projeto completo, em 01 (uma) via digital e 04 (quatro) vias impressas, da rede de escoamento das águas pluviais em ruas indicadas pela Prefeitura.
- II. O proprietário ou seu representante legal, deverá cumprir ainda os seguintes requisitos:
 - a) Outorgar ao Município, através de escritura pública, hipoteca de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área total dos lotes do empreendimento, como garantia do compromisso de executar por sua conta e responsabilidade, todos os melhoramentos de que trata o parágrafo 1º, do art. 116, da presente Lei, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, nos termos do que for determinado pelo Município, contado da data de aprovação pela Prefeitura das obras de arruamento, abertura de ruas e piqueteamento de lotes, com exceção das guias, sarjetas e pavimentação (§ 1º, alínea “i”, do art. 116), cujo prazo para execução será de 36 (trinta e seis) meses, também contados da mesma referida data.
 - b) Não outorgar qualquer escritura ou compromisso de venda de lotes, sem que o loteamento esteja aprovado por Decreto e dotado dos melhoramentos básicos exigidos por Decreto.

- c) Outorgar, por escritura pública a favor da Prefeitura, sem qualquer ônus, as áreas de recreação, fins institucionais e as destinadas a fins sociais ou comunitários, no prazo de 90 (noventa) dias, após a inscrição do loteamento.
- d) Mencionar com destaque nas escrituras ou compromissos de venda de lotes, no caso de exigência desta Lei, que os melhoramentos constantes do art. 116, § 1º, são de responsabilidade do loteador ou seu representante legal e o prazo de sua execução, considerada a data da inscrição no registro público.

§ 1º. Em substituição da garantia estabelecida na letra “a”, deste inciso, poderá o loteador ou seu representante legal, oferecer à Prefeitura, outras áreas de sua propriedade, localizadas no território da Comarca, desde que livres e desembaraçadas, e com valor acrescido de 20% (vinte por cento) em relação ao custo das obras de infra-estrutura orçada, ou então, a critério do Prefeito Municipal, oferecer garantia constituída de carta de fiança de estabelecimento bancário oficial, em valor equivalente, de modo a assegurar amplamente o reembolso do investimento, no caso de não serem cumpridas as disposições desta Lei, no tocante à execução dos melhoramentos urbanos.

§ 2º. A Prefeitura fiscalizará, direta ou indiretamente, a execução dos melhoramentos urbanos exigidos.

§ 3º. Todas as obras e serviços exigidos por esta Lei, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado em vias de circulação, nas praças públicas e áreas institucionais, passarão a fazer parte do patrimônio do Município, sem qualquer ônus, uma vez concluídas e aceitas.

§ 4º. Com a conclusão de uma ou mais obras de infra-estrutura previstas no § 1º do art 116, poderá o loteador, no caso de caução oferecida em lotes, solicitar a liberação parcial dos lotes hipotecados, somente em relação à obra concluída e aceita pelo Poder Público, de conformidade com o cronograma físico.

Subseção III - Da Aprovação e do Registro do Loteamento

Art. 119. Atendidas todas as exigências estipuladas na Seção I - Do Parcelamento do Solo, o plano de arruamento e loteamento será aprovado pelos órgãos competentes da Prefeitura.

§ 1º. No Decreto que aprovar o plano de arruamento e loteamento, deverá constar:

1. denominação de arruamento e loteamento;
2. categoria do loteamento;
3. nome do Proprietário;
4. melhoramentos obrigatórios e prazos para execução;
5. zona prevista no P.D.D.I., bem como, tipo de construção permitida;
6. a obrigatoriedade do loteador, no ato de registro do loteamento, de hipotecar em favor da Municipalidade, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área total dos lotes resultantes do loteamento, ou garantia equivalente, prevista no Inciso II, do art. 94, sob pena de cassação do alvará de aprovação.

§ 2º. Depois de publicado o Decreto, que aprova o loteamento, será expedido o respectivo alvará de licença e seu proprietário deverá, obedecendo as disposições do Decreto Lei Federal nº 271 de 28 de fevereiro de 1967, proceder a sua inscrição no Registro de Imóveis da Comarca e encaminhar Certidão de Registro à Prefeitura, sem o que não será liberada a expedição dos alvarás para a abertura de ruas, obras de infra-estrutura e edificações nos lotes.

§ 3º. O Alvará de Licença do Loteamento, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia, deverá ser submetido ao Registro de Imóveis no prazo, de 180 (cento e oitenta) dias, acordo com legislação vigente.

§ 4º - A licença que trata este Artigo vigorará pelo prazo de 06 (seis) meses, a contar da sua expedição e, mediante requerimento do interessado, poderá ser prorrogada uma

única vez, por igual período, à critério do Executivo para que seja promovido o registro do loteamento no Registro de Imóveis competente.

Art. 120. Registrado o loteamento, o órgão competente da Prefeitura, emitirá licença, permitindo que o interessado execute todas as obras de abertura de ruas, demarcação de lotes com piquetes de madeira, das quadras com marco de concreto, nos pontos de tangência e os necessários cortes e aterros, conforme o projeto.

§ 1º. A regulamentação dos procedimentos administrativos deverá prever uma sistemática de acompanhamento e fiscalização das fases da obra de implantação do loteamento.

§ 2º - Após o término das obras, cabe ao interessado requerer à Prefeitura, a competente vistoria para aceitação do arruamento.

§ 3º - Caso, na demarcação oficial do arruamento, haja pequenas modificações, deverá ser apresentado novo projeto, corrigido e aprovado pelos órgãos estaduais e federais, quando for o caso, para aceitação pela Prefeitura que, para todos os efeitos, será considerado definitivo e deverá ser encaminhado ao Registro de Imóveis para a correção.

§ 4º - Somente após a aprovação pela Prefeitura das obras de arruamento, abertura de ruas e piquetamento de lotes e quadra, começará a ser contado o prazo estabelecido pelo art. 118, II, "a" para a conclusão das obras de infra-estrutura.

Art.121. Após a conclusão das obras e melhoramentos previstos no inciso VI do Artigo 116 desta Lei, o loteador deverá requerer da Prefeitura, a aceitação das obras executadas e a liberação da garantia oferecida.

§ 1º. Findos os prazos estipulados para execução dos melhoramentos públicos de que trata o § 1º, do art. 116, sem que o proprietário tenha executado os melhoramentos previstos, perderá o proprietário em favor do Município a garantia oferecida, que se constituirá em bem dominial do Município ou integrará o seu ativo financeiro, ficando obrigado ainda ao pagamento da quantia correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o valor total das obras a serem executadas, a título de taxa de administração.

§ 2º. A Prefeitura poderá alienar ou utilizar, em caso de fiança, a garantia oferecida na forma desta Lei, depois de constituído em falta o loteador, para custeio da execução dos melhoramentos totais ou parciais, não executados pelo loteador.

§ 3º. Se o montante apurado com a alienação dos lotes, ou execução de outra garantia oferecida, não for suficiente para execução dos melhoramentos de que trata o caput deste Artigo, o valor da diferença será debitado, à vista, ao loteador.

Seção II - Das Subdivisões, Desmembramentos e Unificações.

Art. 122. Os projetos de desmembramentos de área e/ou subdivisão ou unificação de lotes, desde que não impliquem em arruamento e não ultrapassem a área de 10.000m² (dez mil metros quadrados), salvo áreas industriais que deverão ser analisadas, serão submetidos à aprovação da Prefeitura, com os seguintes requisitos:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário;
- II. Uma via digital da planta do imóvel e 06 (seis) vias impressas em escala 1/1000, assinadas pelo proprietário e profissional, devidamente registrada na Prefeitura, com indicação dos lotes resultantes do projeto, cotados em todas as linhas divisórias, com indicação gráfica dos recuos mínimos de frente, vielas sanitárias, superfície de cada lote, curvas de nível, de metro em metro, vias lindeiras, dimensões, confrontações e situação da área que permita o perfeito reconhecimento da mesma;
- III. Título de propriedade da área, que comprove o pleno domínio da mesma.

§ 1º. Para aprovação dos projetos a que se refere este Artigo, não se aplicam as exigências contidas nos Artigos 107 e 108 desta Lei.

§ 2º. Não será permitido o desmembramento de áreas ou subdivisão de lotes, originários de planos de loteamentos aprovados nas categorias “baixa e/ou média densidade”, com objetivos de transformação em áreas ou lotes das categorias de “média e alta densidade” com exceção dos casos previstos nesta lei.

§ 3º. Será permitido o desmembramento de áreas ou subdivisão de lotes, originários de planos de loteamentos aprovados na categoria “alta densidade” até que se consuma a concessão de anistia por parte do Poder Executivo.

Art. 123. Nos loteamentos aprovados posteriormente ao exercício de 1972, os lotes resultantes de projetos de que trata o art. 122 desta Lei, deverão obedecer às mesmas medidas e áreas para cada tipo de loteamento, estipuladas no Artigo 119.

Art. 124. Aprovado o projeto de desmembramento de área, subdivisão ou unificação de lotes, será expedido pela Prefeitura, o respectivo alvará de licença e, pagos emolumentos, deverá o interessado proceder a sua inscrição no Registro de Imóveis, encaminhando cópia do registro à Prefeitura.

Art. 125. Aplicam-se aos projetos de desmembramento, subdivisão e unificação de lotes, no que couber, as demais disposições da presente Lei.

Subseção I - Dos Loteamentos Fechados, Condomínios Horizontais e Conjuntos Vila.

Art. 126. Para fins de parcelamento do solo específicos, considera-se:

- I. **Loteamento fechado:** a subdivisão de uma gleba em lotes individuais destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação e/ou prolongamento de vias existentes, assim como logradouros públicos, devendo a gleba ser fechada no todo ou em parte de seu perímetro;
- II. **Condomínio horizontal:** edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si;
- III. **Conjunto vila:** o conjunto de habitações dispondo, obrigatoriamente, de espaços de utilização comum, caracterizados como bens em condomínio do conjunto, cujo acesso se dá através de via de circulação de veículos, a qual deverá articular-se em único ponto com uma única via oficial de circulação existente, podendo, ainda o acesso às habitações ser feito, por via de circulação exclusiva de pedestres.

§ 1º. O loteamento fechado, o condomínio horizontal fechado e o conjunto vila poderão ser cercados e ficarão sujeitos ao critério da administração dos mesmos e à entrada de pessoas, exceção feita aos servidores públicos municipais, no desempenho de suas funções.

§ 2º. Os loteamentos fechados serão considerados para os efeitos administrativos e fiscais pelas suas unidades ou lotes.

§ 3º. A Associação de proprietários de lotes de terreno de loteamentos fechados poderá, através de convênio com o Município, responsabilizar-se pela execução de todos os serviços previstos no Artigo 101 desta lei que, em princípio são municipais, ficando os proprietários de lotes isentos do pagamento das correspondentes taxas

§ 4º. Para efeitos administrativos e fiscais, as áreas de condomínios e conjuntos vila, serão tratados como uma unidade.

§ 5º. O condomínio horizontal fechado e o conjunto vila deverão executar todos os serviços previstos no Artigo 101 desta lei que, em princípio são municipais, ficando isentos do pagamento das correspondentes taxas.

§ 6º. Os impostos imobiliários serão devidos pelo total da área do condomínio ou conjunto vila, deduzidos os valores concernentes à suas vias de circulação e praças.

§ 7º. A administração destes será considerada contribuinte, do Imposto sobre Serviços, com responsabilidade pelo recolhimento de todos os tributos devidos pelo condomínio.

§ 8º. Aplicam-se a estes tipos de parcelamentos, no que couberem, as disposições relativas a loteamentos residenciais de baixa densidade, previstas nesta lei.

Art. 127. Os parcelamentos poderão adotar a forma fechada desde que, no pedido de diretrizes, os parcelados manifestem tal intenção e o projeto apresentado atenda a todas as normas urbanísticas referentes a loteamento e também aos seguintes requisitos:

- I. não prejudique a conformidade da malha viária urbana;
- II. não envolva sistemas viários estruturais da cidade;
- III. seja reservada pelo parcelador, sem prejuízo das áreas públicas, área destinada às instalações sociais e coletivas dos moradores;
- IV. os lotes comerciais, se previstos, deverão situar-se fora do perímetro de fechamento;
- V. as partes correspondentes a no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) da área institucional e 50% da Área Recreação/Sistema de Lazer, sobre as quais não incidirão concessão de direito real de uso.
- VI. Sejam estabelecidas, em contrato padrão, as normas de ocupação e manutenção do loteamento fechado, disciplinando-se, ainda, as exigências construtivas e restrições urbanísticas das construções, modificações ou acréscimos para os imóveis edificadas no mesmo

§ 1º. Para efeito desta lei, além das exigências do "caput", o loteamento do tipo fechado caracteriza-se pela outorga, aos loteamentos aprovados nos termos desta lei, de concessão de direito real de uso para as vias de circulação e para 1/3 das reservas destinadas a áreas verdes, observadas as seguintes condições:

1. A outorga da concessão referida no caput deste artigo deverá obedecer às seguintes exigências:

a) solicitação à Prefeitura, através do pedido de diretrizes para a execução desta modalidade de loteamento;

b) a anuência da Prefeitura dependerá de parecer favorável da Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, ouvido Comitê Técnico de Planejamento Territorial Urbano, em função da localização da área com relação às diretrizes viárias e urbanísticas do Município;

c) aprovado o loteamento, obedecidas as diretrizes expedidas e após o registro no Cartório de Registro de Imóveis, o interessado deverá solicitar, por requerimento, à Prefeitura, a concessão a que se refere o "caput" deste artigo.

2. Para os fins previstos neste artigo, fica o Executivo autorizado, independentemente de concorrência, a outorgar concessão de direito real de uso das vias de circulação e das áreas verdes citadas no "caput" deste artigo.

3. Do instrumento de concessão de direito real de uso deverão constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos, objeto da concessão, que deverão constar, também, de contrato-padrão a que se refere o Inciso VII deste artigo.

4. A concessão de que trata o caput deste artigo só poderá ser outorgada a uma sociedade civil constituída pelos proprietários da área.

5. O concessionário fica obrigado a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro do competente instrumento.

6. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuídas nesta lei ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão a automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Art. 128. A área máxima total fechada, considerando-se a área dos lotes e áreas públicas, deve ser de 200.000, 00 m² (duzentos mil metros quadrados) com tolerância de variação de até 10%, não se aplicando aos distritos industriais.

Art. 129. A permissão do parcelamento dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor.

Parágrafo único - Condições urbanísticas especiais poderão ser propostas pelo loteador, as quais serão objetos de estudos por parte da prefeitura, desde que não contrariem as diretrizes adotadas por este Plano Diretor, bem como as diretrizes de parcelamento, uso e ocupação, definidas pelas leis municipais.

Art. 130. O parcelamento fechado será admitido em todas as zonas de uso residencial ou industrial, permitindo-se o exercício de atividades comerciais e de prestação de serviços, na forma da legislação em vigor e no contrato padrão ou regulamento interno de cada loteamento no tocante às as normas de ocupação e manutenção do loteamento fechado, disciplinando-se, ainda, as exigências construtivas e restrições urbanísticas das construções, modificações ou acréscimos para os imóveis edificados no mesmo.

§ 1º. O coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação e os recuos a serem observados para as edificações deverão atender às exigências próprias da zona onde o parcelamento estiver localizado.

§ 2º. Os lotes dos parcelamentos deverão respeitar a metragem mínima exigida pelo zoneamento da área em que se situar.

§ 3º. Nos parcelamentos fechados não serão permitidos os desdobros dos lotes.

Art. 131. Para a implantação de parcelamentos fechados, em glebas situadas nas Zonas de Produção Agrícola, Turismo e Recreação - ZPATR, deverão ser respeitados os seguintes parâmetros:

- I. a área deverá ter no máximo 300.000,00 m² (trezentos mil metros quadrados) com tolerância de 10% (dez por cento);
- II. a taxa máxima de ocupação será a permitida pelo zoneamento local, considerando-se a área total da gleba;
- III. as áreas fechadas para implantação de parcelamento fechado não poderão constituir barreira ao sistema viário principal;
- IV. pelo menos uma face do parcelamento fechado deverá fazer frente a uma via pública;
- V. deverá ser destinada a uso institucional no mínimo 5% (cinco por cento) do total da área a ser parcelada, sendo esta situada fora do fechamento e de frente para a via pública;
- VI. deverá ser reservada para o sistema de lazer no mínimo 12% (doze por cento) da área total do parcelamento, sendo esta prevista na ocasião da elaboração do projeto.

Art. 132. As áreas públicas de lazer, definidas por ocasião do projeto de parcelamento, deverão obedecer que uma parte correspondente, no mínimo, a 65% (sessenta e cinco por cento) da área de lazer, sobre a qual não incidirá concessão de direito real de uso ou concessão de direito real de uso, deverá estar situada externamente ao parcelamento, contígua ao mesmo e deverá ser mantida sob a responsabilidade da Associação dos Proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no Projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

Art. 133. A concessão de direito real de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será autorizada, quando os parceladores submeterem a administração das mesmas à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Art. 134. As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá concessão de direito real de uso, nos termos previstos na Lei Federal nº 6.766/79, serão definidas por ocasião do projeto do parcelamento, e deverão estar situadas externamente, e serão mantidas sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

§ 1º. No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de parcelamento.

§ 2º. As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas.

§ 3º. Em novos parcelamentos os fechamentos, situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 4 (quatro) metros. As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação dos Proprietários.

§ 4º. Em caso de indeferimento do pedido, o Setor de Obras e Coordenadoria de Meio Ambiente, deverão apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

Art. 135. Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura seccionarem a gleba objeto de projeto de parcelamento, deverão essas vias estar liberada para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Art. 136. As áreas destinadas á implantação de equipamentos públicos e traçadas em diretrizes deverão ser doadas, quando da inscrição do loteamento no Registro de Imóveis.

Art. 137. As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do parcelamento, serão objetos de concessão de direito real de uso, por tempo indeterminado, podendo ser revogadas a qualquer momento pela Prefeitura, se houver necessidade devidamente comprovada e sem implicar em ressarcimento.

Parágrafo único - A concessão de direito real de uso referida no artigo 84 desta lei será outorgada à Associação dos Proprietários, independentemente de licitação.

Art. 138. Fica a Prefeitura autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo 128, nos seguintes termos:

§ 1º. A concessão de direito real de uso e a aprovação do parcelamento serão formalizadas por decreto do Poder Executivo.

§ 2º. A outorga da concessão de direito real de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º. No decreto de outorga da concessão de direito real de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.

§ 4º. Igualmente deverá constar do mesmo decreto, que qualquer outra utilização das áreas públicas, será objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta da Prefeitura.

Art. 139. Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários, se outra não for a decisão da Administração Pública, a obrigação de desempenhar:

- I. prevenção de sinistros;
- II. manutenção e conservação da rede de iluminação pública;
- III. outros serviços que se fizerem necessários;
- IV. garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

Parágrafo único - A Associação de Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

Art. 140. Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários, inclusive e notadamente financeira, desde que a exigência conste do convênio de concessão de direito real de uso de bens públicos, o seguinte:

- I. Os serviços de manutenção:
 - a) das árvores, inclusive poda, quando necessária;
 - b) das vias públicas de circulação de pedestres e veículos, incluindo-se a limpeza das mesmas;
 - c) do sistema de escoamento de águas pluviais e da rede interna de água e esgotos, quando não for servido pela concessionária.
- II. A coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado no local em que ocorrer a coleta pública;
- III. Execução dos serviços de portaria e sistemas de segurança;
- IV. Outros serviços que se fizerem necessários para a manutenção dos bens públicos;
- V. Garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que trabalham pelo bem estar da população;

Parágrafo único - A omissão da Associação dos Proprietários na prestação dos serviços especificados nos incisos I a V deste artigo, bem como no desvirtuamento da utilização das áreas públicas, ensejarão a revogação da concessão de direito real de uso, recaindo sobre a associação a obrigação de promover a retirada do muro de fechamento ou outro dispositivo eventualmente utilizado, sendo que as benfeitorias realizadas nas áreas públicas passarão a integrar o patrimônio municipal, sem qualquer indenização.

Art. 141. As obras de portarias, muros e instalações sociais e recreativas dos moradores serão analisadas, aprovadas e executadas, concomitantemente, ao projeto de parcelamento de solo.

Parágrafo único - O "Habite-se" relativo às obras especificadas no caput deste artigo, será expedido, concomitantemente, com a edição do decreto de recebimento das obras do parcelamento.

Art. 142. Caberá à Prefeitura Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 143. Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços a que ficou obrigado em razão de convênio, e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal assumi-los-á, determinando o seguinte:

- I. perda do caráter de condomínio horizontal fechado, loteamento fechado e/ou conjunto vila;
- II. pagamento de multa, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao parcelamento fechado.

Parágrafo único - Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários. Se não executados nos prazos determinados, o serão pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Art. 144. Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento.

Art. 145. Em nenhuma hipótese poderá haver constrangimento ou impedimento a qualquer cidadão que deseje entrar no parcelamento, permitindo-se apenas, solicitar a apresentação de documento e a informação do local ao qual vai se dirigir, sendo vedada a sua apreensão.

Art. 146. As despesas do fechamento do parcelamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 147. No caso de parcelamentos fechados circundado por vias públicas, a área do parcelamento deverá ser fechada a uma distância mínima de 3,00m (três metros) do alinhamento das referidas vias, reservando este espaço para ajardinamento, deixando somente a distância do passeio público, guia e sarjeta.

Art. 148. As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo, a serem observados para edificações nos lotes de terrenos, deverão atender às exigências definidas pelo Plano Diretor para a zona de uso onde o parcelamento estiver localizado.

Art. 149. O condomínio horizontal fechado, para fins industriais, será admitido nos Distritos Industriais e em zona que permita atividade industrial, desde que sua área de implantação não ultrapasse a dimensão máxima de quadra prevista para loteamentos industriais.

Art. 150. Nos casos de condomínios horizontais fechados industriais, a taxa máxima de ocupação poderá ser aumentada em 0,05 (cinco centésimos) para permitir a construção de equipamentos destinados a fins sociais, tais como creches, refeitórios, ambulatórios e outros.

Parágrafo único - Se o parcelamento for implantado sobre área resultante de plano de loteamento ou desmembramento, a taxa de ocupação será de 0,8 (oito décimos)

Art. 151. O condomínio horizontal fechado, para fins comerciais e de serviço, somente será admitido em zona que permita atividades comerciais e de serviços.

- I. Em áreas que já tenham sido objeto de loteamento ou desmembramento, a taxa de ocupação será de 0,8 (oito décimos);
- II. O índice máximo de aproveitamento será de 0,6 (seis décimos) da área a ser urbanizada e a edificação poderá ter, no máximo, 3 (três) pavimentos.

Art. 152. A implantação de conjunto-vila somente será admitida em imóveis com área máxima de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) e frente para via oficial de circulação existente, devendo possibilitar a execução e o perfeito funcionamento das redes do sistema de coleta de águas servidas, do sistema de alimentação e distribuição de água potável e do sistema de captação e condução de águas pluviais existentes.

Art. 153. Os conjuntos vila somente serão admitidos em áreas urbanas, já dotadas de todos os melhoramentos de infra-estrutura, e em terrenos que atendam às condições de habitabilidade exigidas para os loteamentos residenciais.

Art. 154. Da área total do projeto de conjunto-vila, deverão ser destinadas áreas para sistema viário e áreas verdes.

Parágrafo único - As áreas Recreação referidas no caput deste artigo, que serão implantadas sobre terreno natural, independentemente da existência de áreas de preservação permanente, deverão:

- a) corresponder a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total destinada à implantação do conjunto vila;
- b) ser ajardinadas e arborizadas, possibilitando sua utilização pelos moradores.

Art. 155. Nos projetos de conjunto vila as vias internas de circulação deverão ter uma largura mínima de 14, 00m (quatorze metros) e leito carroçável de 9,00m (nove metros).

Parágrafo único - Em casos especiais com vias de circulação de, no máximo 50,00m (cinquenta metros) de comprimento, a largura poderá ser reduzida para 9,00m (nove metros) e leito carroçável de 7,00m (sete metros).

Art. 156. O projeto das edificações do conjunto vila deverá obedecer a legislação existente e ser apresentado junto com o pedido de aprovação do conjunto vila.

§ 1º. O afastamento entre as edificações do conjunto vila, separadas por via de circulação de pedestres ou por área verde, medido entre a projeção destas edificações, deverá ser, no mínimo igual à altura de fachada mais alta, considerando-se inclusive o avanço previsto no parágrafo 3º deste artigo.

§ 2º. Deverão ser previstas, no interior do conjunto vila, vagas para estacionamento na proporção mínima de 2 (duas) vagas para cada unidade habitacional autônoma.

§ 3º. O pavimento superior das unidades habitacionais autônomas não poderá avançar sobre a via interna de circulação de veículos ou de pedestres.

§ 4º. A altura máxima das edificações no conjunto vila, medida entre a via de acesso à edificação e o ponto mais alto de sua cobertura, será, no máximo, igual a 9,00m (nove metros).

§ 5º. O acesso ao conjunto vila poderá ser fechado ao público através do gradil, portão ou outro dispositivo, podendo dispor de guarita.

Art. 157. Após a publicação do decreto de outorga da concessão de direito real de uso, a utilização das áreas públicas internas ao parcelamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada concessão de direito real de uso.

Art. 158. Quando da descaracterização de parcelamento fechado, com abertura ao uso público das áreas objeto de concessão de direito real de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários respectivos.

Parágrafo único - Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos, sobre os quais incide a concessão de direito real de uso segundo esta Lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 159. A concessão de direito real de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em parcelamentos já existentes, desde que:

- I. haja a anuência de 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;
- II. o fechamento não venha a interromper o sistema viário da região;

- III. os equipamentos urbanos institucionais não possam ser objetos de fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- IV. sejam obedecidas, no que couberem, as exigências constantes desta lei.

§ 1º. Os parcelamentos que foram fechados, sem a devida concessão de direito real de uso das áreas públicas, e que se encontrarem em situação irregular, deverão enquadrar-se nas exigências constantes desta lei.

§ 2º. Os parcelamentos que se enquadrarem no parágrafo anterior terão 180 (cento e oitenta) dias de prazo para sua regularização, sob pena de aplicação de multa, a cada proprietário de lote pertencente ao parcelamento, por dia de permanência em situação irregular, após o prazo estipulado.

Seção III - das Multas e Penalidades

Art. 160. No caso de infrações às disposições da presente Lei, caberá à Prefeitura a imposição de multas e penalidades, em caráter administrativo, sem prejuízo de ação judicial.

Art. 161. As penalidades serão aplicadas pelo Prefeito, à vista de auto de infração, e consistirão independente da aplicação de multas:

- I. no embargo da execução das obras;
- II. na cassação dos alvarás ou licenças já expedidos.
- III. a multa será imposta pela Prefeitura aos infratores, à vista do auto de infração e de acordo com os valores estipulados pelos órgãos competentes.

Parágrafo único - Aos infratores reincidentes da mesma infração, independente de tempo e local, serão impostas multas de valor igual ao dobro das previstas.

Art. 162. Imposta a multa, o infrator terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para efetuar o pagamento ou recorrer, administrativamente.

Parágrafo único - Os recursos somente terão efeito suspensivo para o caso de imposição de multa, sendo mantidas as demais penalidades até a correção das irregularidades que lhes deram motivo.

Art. 163. O não pagamento da multa no prazo legal ou após dez (10) dias do julgamento do recurso, sujeitará o infrator à cobrança da mesma em execução fiscal.

Art. 164. As multas serão aplicadas ao proprietário do arruamento e loteamento e, em igual valor, ao responsável técnico, quando se tratar de obra ou serviço sob sua responsabilidade.

Seção IV - Das Disposições Finais

Art. 165. Todas as despesas com escritura e registro exigidas por esta Lei, correrão por conta do loteador ou interessado.

Art. 166. Não se aplicam as normas desta Lei, nos planos de loteamentos destinados à implantação de núcleos habitacionais do sistema do CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano.

Art. 167. Além das disposições constantes da presente Lei, os planos de arruamento e loteamento ficam sujeitos às demais exigências das legislações federal, estadual e municipal.

Capítulo II - Dos Usos

Art. 168. Para fins de uso e ocupação do solo, considera-se uso o tipo de atividade pública ou privada, realizada em imóvel edificado ou não, com ou sem fins econômicos.

Art. 169. Os usos ficam classificados em categorias, segundo suas características, porte, tipologia construtiva e impacto potencial, com o objetivo de estabelecer a relação adequada entre as características das zonas e as categorias de uso nelas permitidas.

Art. 170. Os usos residenciais ficam classificados, nas seguintes categorias:

- I. R1 – Edificação Residencial Isolada: assim denominada a edificação residencial que, em relação às divisas do lote, possui uma área livre em torno do edifício, contínua, qualquer que seja o nível do piso considerado;
- II. R2 – Edificação Residencial Não Isolada; assim denominada a edificação cuja área livre, em relação às divisas do lote, não contornar, continuamente, o edifício principal;
- III. R3 – Edificação Residencial Agrupada (ou geminada), assim denominada a edificação residencial que faz parte de agrupamento monobloco de 2 a 6 unidades, com frente para logradouro público e dispendo de parte real do lote sem área livre de uso comum;
- IV. R4 - Moradia Econômica: assim denominada a edificação residencial de um só pavimento e área de construção não superior a 60,00 m², para cuja construção é dispensada a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado;
- V. R5 – Apartamentos: assim denominadas as edificações residenciais, dispendo cada unidade de parte ideal do lote, áreas construídas e áreas livres de usos comuns;
- VI. R6 – Hotéis: assim denominadas as edificações residenciais de uso transitório, dispendo de partes comuns obrigatórias, podendo ou não dispor de restaurantes;

§ 1º. Os conjuntos residenciais com mais de 50 (cinquenta) unidades deverão prever espaço livre descoberto para lazer e recreação de, no mínimo, 3,00m² (três metros quadrados) por unidade.

§ 2º. Os conjuntos residenciais poderão ser implantados em lotes ou glebas com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), desde que seja destinada área junto à via pública correspondente a 15% (quinze por cento) da área total da gleba ou lote, para área de Recreação e institucional, de acordo com as diretrizes fornecidas pelo órgão público responsável.

Art. 171. Os usos comerciais, de serviços, institucionais e de lazer ficam classificados, nas seguintes categorias:

- I. C1 – Comércio e Serviços de Vizinhança, assim denominada a edificação ou parte da mesma destinada ao comércio e à prestação de serviços e cuja presença em áreas residenciais não apresenta prejuízos, sendo considerada fator positivo pelo conforto que proporciona, tais como:
 - a) escritórios de profissionais liberais, na própria residência;
 - b) comércio de alimentação: empórios, bar, quitandas, avícola, peixaria, padarias, mercearias, açougues, confeitarias, docerias, roscerias, massas em geral, “delivery”, fabricação caseira de lanches e salgados;
 - c) serviços profissionais: escritórios de profissionais liberais, escritórios de representante comercial e/ou industrial, com atendimento via internet ou telefone sem geração de tráfego, consultórios e clínicas para atendimento médico e odontológico, com cirurgias ambulatoriais e internações por curto período, manicures, pedicures, estéticas, barbearias, costureiras, institutos de beleza, cabeleireiro, vidraceiros, sapateiros, oficinas de máquinas, objetos e equipamentos de uso domiciliar, sem pintura;
 - d) comércio diversificado: farmácias, drogarias, armarinhos, papelaria e demais atividades congêneres, depósitos de G.L.P. até classe I (520 kg);

- e) centrais de serviços de entregas, escritórios e prestação de serviços de manutenção de máquinas e ou de terceirização de mão de obra, com área de até 300 m² (trezentos metros quadrados);
 - f) mercado com área de até 300 m² (trezentos metros quadrados).
- II. C2 – Comércio e Serviços de Centro Secundário, assim denominada a edificação ou parte da mesma, destinada ao comércio e serviços, cuja utilização diária indica uma localização próxima às áreas residenciais, porém pelo tipo de atividade, devem ter locais específicos, tais como:
- a) comércio de alimentação: bares, lanchonetes, restaurantes, cantinas, churrascarias, pizzarias e similares, casa de café, chás, chopperias, casas de massas e pastelarias, sorveterias;
 - b) comércio diversificado: lojas de tecidos, bijuterias, floriculturas, brinquedos, livraria, confecções, equipamentos de informática e som, com prestação de serviços, calçados, materiais esportivos, lojas e centro de compras, lojas de discos e aparelhos de som com cabine acústica, farmácias, lavanderias, livrarias, tapeçarias, funerárias, “pet-shop”; papelaria, locadora de CDs, DVDs, fitas, aparelhos de vídeo cassete e game, equipamentos de informática, laboratórios fotográficos, estacionamentos e comércio de automóveis, exceto concessionárias, postos de abastecimento de veículos, sem oficina mecânica e sem borracharia, lavagem de autos com lubrificação, lojas de conveniência, depósitos de água mineral com vendas, estofaria de móveis, sem serra elétrica, depósitos de G.L.P. até classe III (6240 kg) com vendas, bicicletarias com oficinas de reparos, lojas de materiais específicos de construção (materiais básicos), banca de jornais e revistas, perfumarias;
 - c) serviços profissionais: escritórios de profissionais liberais e/ou representantes comerciais, agências de prestação de serviços e negócios em geral, agências de viagens, agências de emprego e treinamento, bancos e/ou instituições financeiras, agências de seguros, oficinas de eletrodomésticos sem pintura, manufaturas e artesanatos, vidraceiros, oficinas de conserto de aparelhos de informática, relojoeiros, alfaiates, costureiras, topógrafos, barbeiros, cabeleireiros, manicures, pedicures, institutos de beleza, estéticas e similares, banho e tosa e consultórios veterinários sem hospedagem e internação de animais, oficinas de confecção de faixas e cartazes, centrais de serviços de entregas motorizadas, escritórios de prestação de serviços de manutenção ou terceirização de mão de obra, sem depósito de materiais e sem oficina mecânica, oficinas de reparos em geral, que não causem poluição ambiental e sonora causando incômodo à vizinhança;
 - d) serviços de saúde: clínicas e consultórios de atendimento médico e odontológico, ambulatório médico e laboratórios de análises clínicas;
 - e) serviços de lazer: academias de ginástica, fliperamas, bilhares, casas de jogos de computador e internet;
 - f) supermercados até 400 m² (quatrocentos metros quadrados);
- III. C3 – Comércio e Serviços de Centro Principal, assim denominada a edificação ou parte da mesma destinada a abrigar atividade que, sendo de utilização ocasional, demanda localização em centros de polarização, cobrindo áreas de maior extensão, tais como:
- a) comércio diversificado: postos de abastecimento de veículos com bomba diesel e borracheiro, borracharia, lojas e depósitos de materiais de construção, depósito e venda de madeiras, supermercados acima de 300m² (trezentos metros quadrados), entrepostos, concessionárias de veículos; comércios de fogos de artifício, sem depósito no local;
 - b) depósitos fechados, exceto os de materiais incompatíveis com usos residenciais, de equipamentos e máquinas;
 - c) serralherias; oficinas de mecânica, funilaria e pintura, gráficas, editoras, litografias, tipografias, clínicas veterinária, com internação de animais;

- IV. C4 – Comércio Especial, assim denominadas as edificações ou parte das mesmas, destinadas a abrigar atividades específicas, cuja localização deve ser estudada isoladamente, tais como:
 - a) comércio diversificado: comércio de atacadistas, depósitos de gás engarrafado, feiras-livres, depósitos em geral. postos de abastecimento de alimentos, agência e/ou companhias transportadoras de mudança e similares, serrarias, marmorarias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres, depósito de G.L.P. até classe IV (24.960 Kg), com vendas, lojas de aparelho de som desprovida de cabine acústica;
 - b) depósitos fechados;
 - c) clínicas veterinárias com atendimento hospitalar e estabelecimentos especializados em hospedagem de animais;
 - d) lavanderias industriais;
 - e) edifícios comerciais verticais;
- V. E1 – Equipamento de vizinhança, assim denominadas as edificações destinadas a abrigar:
 - a) creches, escolas maternas, ensino pré-escolar, escolas primárias, escolas secundárias;
 - b) parques e outras áreas infantis;
 - c) biblioteca, clubes associativos recreativos, quadras, salões de esportes e piscinas;
 - d) posto de saúde, agência de correio e telégrafos, instalação de concessionárias de serviço público, postos policiais e de bombeiros;
 - e) igrejas, locais de culto;
 - f) e qualquer outro uso cuja presença em áreas residenciais não seja prejudicial ao sossego público.
- VI. E2 – Equipamento de Centro Secundário, assim denominadas as edificações destinadas a abrigar atividades tais como:
 - a) delegacias, postos de bombeiros, centro de saúde, centro de orientação familiar, profissional;
 - b) centro de reintegração social, ensino técnico profissional, curso de madureza, cursos preparatórios, campo, ginásio, pista de esportes;
 - c) pronto-socorro, clínicas.
- VII. E3 – Equipamento de Centro Principal, assim denominadas as edificações destinadas às atividades que demandam localização em centros de polarização, tais como:
 - a) posto de correios e telégrafos central, cartórios, coletorias, agências INSS, vara distrital, posto de identificação e documentação;
 - b) órgãos da administração pública federal, estadual e municipal, delegacia de ensino, junta de alistamento eleitoral e militar;
 - c) associações e fundações científicas, organizações associativas de profissionais, sindicatos ou organizações similares do trabalho;
 - d) hospital, maternidade, casas de saúde, serviço funerário;
 - e) conselho tutelar, central de polícia, corpo de bombeiros, instalações de concessionárias de serviços públicos.
- VIII. E4 – Equipamento de Localização Especial, assim denominadas as edificações destinadas a uso específico, cuja localização deva ser estudada isoladamente, tais como:
 - a) estações rodoviárias, universidades, faculdades, auditórios, espaços e edificações para exposições;
 - b) albergue, asilo, orfanato, sanatório;
 - c) cemitérios, quartéis sanitários, asilos.
- IX. P1 – estádios, assim denominadas as edificações destinadas a reuniões, e uso público, cuja localização deve ser estudada isoladamente face ao problema de público numeroso que gera;
- X. P2 – igrejas, assim denominadas as edificações destinadas a cultos religiosos e sociais, cuja localização deva ser efetuada isoladamente;
- XI. P3 – locais de diversões, tais como: ginásios esportivos, clubes, cinemas e teatros, parques de diversões e circos assim denominadas as edificações para uso

específico e cuja localização deva ser estudada isoladamente, face aos problemas de público numeroso que gera, ou em virtude do seu caráter de transitoriedade;

Art. 172. No caso de usos, excluindo-se o industrial, a implantação pode ser autorizada mediante parecer técnico favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, estes poderão ser admitidos em caráter provisório, através de expedição de Alvará de Autorização, o qual não ensejará direito subjetivo ao exercício, nem à sua continuidade;

Art. 173. Os usos industriais deverão ser classificados por escalas de impacto ambiental, de acordo com a legislação, nas seguintes categorias:

- I. I1 - Indústrias virtualmente sem risco ambiental, baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos;
- II. I2 - Indústrias de risco ambiental leve, grau médio de incomodidade, apresentando movimentação tolerável de pessoal e tráfego, bem como níveis toleráveis de efluentes e ruídos, baixo grau de nocividade, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos;
- III. I3 - Indústrias de risco ambiental moderado, elevado grau de incomodidade em razão do grande porte, em função do qual resulta intensa movimentação de pessoas e tráfego, nocividade de grau elevado, pela vibração e ruídos fora dos limites da indústria, baixo grau de periculosidade produzindo efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes;
- IV. I4 - Indústrias de risco ambiental alto, periculosidade de grau médio provocando grandes efeitos não minimizáveis, mesmo depois da aplicação dos métodos adequados de controle e tratamento de efluentes;
- V. I5 - Indústrias e pólos petroquímicos, carboquímicos, cloroquímicos e outras fontes não industriais de grande impacto ambiental ou de extrema periculosidade: periculosidade de grau elevado, com riscos de desastres ecológicos ou grandes impactos ambientais sobre uma região.
Parágrafo único. A classificação de que trata o *caput* deste artigo deverá ocorrer no prazo de seis meses, contados da data da promulgação desta lei.

Art. 174. Será admitido o uso misto no lote e na edificação entre as categorias de uso permitidas na zona, exceto quando um dos usos for classificado como:

- I. C4 – Comércio Especial;
- II. E4 – Equipamento de Localização Especial;
- III. P1, P2, P3;
- IV. I2, I3, I4 e I5 – indústria em geral.

§ 1º. Será admitido o uso misto com a categoria de uso Industrial – quando esta se classificar na categoria I1, cuja área construída não ultrapasse 300m².

§ 2º. Nos conjuntos industriais em condomínio serão admitidos usos complementares e as licenças de instalação e funcionamento serão concedidas a cada unidade, aos usos complementares e às áreas comuns do condomínio em separado.

Art. 175. Serão considerados usos, com potencial gerador de impacto de vizinhança em razão do tipo de atividade e do porte, os empreendimentos públicos ou privados que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura e equipamentos urbanos e deterioração na qualidade de vida da vizinhança, a seguir classificada:

- I. R1, R2, R3, R5 – agrupados de forma a constituírem conjuntos residenciais em condomínio, quando implantados em lotes com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) ou com mais de 100 (cem) unidades;
- II. Comunitários e públicos com área construída superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
- III. E4 – por suas características tipológicas, independente do porte;

- IV. C4 - serviço e comércios diversificados com área construída superior a 1.000m² (mil metros quadrados);
- V. I1, I2, I3, I4, I5 – indústrias genéricas com área construída superior a 2.000m².

Parágrafo único - A aprovação dos projetos de construção, ampliação ou reforma das edificações, destinadas aos usos classificados como geradores potenciais de impacto de vizinhança, deverá ser precedida de análise do empreendimento e de seus impactos pelo órgão público competente, no sentido de determinar as contrapartidas necessárias à mitigação dos impactos, considerando:

- I. sistema viário local, acessos e estacionamento;
- II. sistema de drenagem;
- III. permeabilidade do solo e vegetação.

Seção III. Dos Parâmetros de Ocupação do Solo

Art. 176. Todos os tipos de alterações relativas à ocupação do solo deverão observar as seguintes variáveis:

- I. dimensionamento dos lotes;
- II. dimensionamento de vias particulares;
- III. quota de terreno por unidade;
- IV. taxa de ocupação;
- V. taxa de permeabilidade;
- VI. coeficiente de aproveitamento;
- VII. recuos;

Art. 177. Não será permitido qualquer tipo de edificação ou ocupação sobre as vielas sanitárias.

Subseção I - Do dimensionamento dos lotes.

Art. 178. Os novos lotes resultantes de parcelamento, desmembramento ou desdobro deverão observar as seguintes dimensões mínimas, segundo as zonas de uso:

- I. Nas ZPR classificam-se da seguinte forma, segundo sua densidade de ocupação:
 - Loteamento de Alta Densidade: área de 300 m² (trezentos metros quadrados), frente de 12m (doze metros) e lateral 25m (vinte e cinco metros);
- II. nas ZM classificam-se da seguinte forma:
 - Loteamento de Alta Densidade: área de 300 m² (trezentos metros quadrados), frente de 12m (doze metros) e lateral 25m (vinte e cinco metros).
- III. nas ZPATR classificam-se da seguinte forma, segundo sua densidade de ocupação:
 - a) Loteamento de Baixa Densidade: área de 5000 m² (cinco mil metros quadrados) e frente de 20m (vinte metros);
 - b) Loteamento de Média Densidade: área de 1000 m² (mil metros quadrados) e frente de 18m (dezoito metros);
- IV. nas ZPI classificam-se da seguinte forma, segundo sua densidade de ocupação:
 - a) Industrial Baixa, área igual ou superior a 1.000m² (mil metros quadrados) e inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
 - b) Industrial Alta, área igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

Subseção II - Da quota de terreno por unidade

Art. 179. O número de unidades dos conjuntos em condomínio fica limitado, segundo as seguintes quotas de terreno por unidade, definidas para as categorias de uso:

- I. conjunto residencial em condomínio horizontal – localizado nas zonas predominantemente residenciais - ZPR, 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II. conjunto residencial em condomínio horizontal – localizado nas demais zonas, deve respeitar os padrões de loteamento característicos da zona em questão;
- III. conjunto residencial em condomínio vertical – quota resultante da fórmula $q = 100 \text{ m}^2 / \text{CAap}$, onde CAap corresponde ao coeficiente de aproveitamento adotado no projeto;
- IV. conjunto industrial em condomínio – 500m² (quinhentos metros quadrados).

Subseção III - Da taxa de ocupação

Art. 180. Taxa de ocupação é o índice obtido através da divisão da área correspondente à projeção horizontal da edificação pela área total do lote.

Parágrafo único - Poderão ser descontadas do cálculo da taxa de ocupação as áreas destinadas a:

- I. estacionamento de veículos, exclusivamente, quando em subsolo;
- II. abrigo de veículos, no recuo frontal;
- III. beirais, marquises, brises e assemelhados, que não constituam área de piso, com projeção além da edificação de, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Subseção IV – Da taxa de permeabilidade

Art. 181. Taxa de permeabilidade é o índice obtido pela divisão da área permeável, áreas não cobertas e não pavimentadas, pela área do lote.

Subseção V - Do coeficiente de aproveitamento

Art. 182. Coeficiente de aproveitamento é o índice obtido pela divisão da somatória das áreas construídas pela área do lote.

Parágrafo único - Para cálculo do coeficiente de aproveitamento adotado no projeto poderão ser descontadas as áreas destinadas a:

- I. estacionamento de veículos, exclusivamente, em qualquer pavimento;
- II. beirais, marquises, brises e assemelhados, que não constituam área de piso, com projeção além da edificação de, no máximo, 1,2m (um metro e vinte centímetros);

Subseção VI – Dos recuos

Art. 183. Os recuos obrigatórios estabelecidos na Seção IV deste Capítulo, no Quadro 06 e nesta Seção, devem ser medidos perpendicularmente às divisas dos lotes e não poderão ser ocupados por construção ou equipamento, exceto por:

- I. beirais, marquises, brises e assemelhados, que não constituam área de piso, com projeção além da edificação de, no máximo, 1,2m (um metro e vinte centímetros);
- II. abrigos para veículos com estrutura leve e independente da construção no recuo frontal;
- III. cabines de força, nos recuos frontais, quando for exigência da concessionária de energia elétrica.
- IV. caixa d'água elevada ou subterrânea no recuo frontal;
- V. guaritas de controle, com área máxima de 10m², no recuo frontal.

Art. 184. O recuo frontal obrigatório, estabelecido segundo a zona de uso, está descrito no Quadro 06.

- § 1º. nos lotes intermediários o recuo mínimo deverá ser de 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros) ou 5,00m (cinco metros) nas ruas, de acordo com a categoria de uso, e 6,00m (seis metros) nas avenidas, do alinhamento da via pública.
- § 2º. nos lotes situados em esquinas de quadra, deve ser respeitado o recuo mínimo de 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros) ou 5,00m (cinco metros) nas ruas, de acordo com a categoria de uso, no lado que facear vias públicas principais.
- § 3º. nos lotes de esquina, das zonas ZPR, ZM, ZC e ZPATR, o recuo de frente 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros) ou 5,00m (cinco metros) nas ruas, de acordo com a categoria de uso, e na curva formada pela esquina obrigatória para as vias secundárias, deve possuir no mínimo 2,00m (dois metros) do alinhamento com a via.
- § 4º. nos lotes irregulares, com duas ou mais frentes, deve-se obedecer a um recuo mínimo de 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros) ou 5,00m (cinco metros) nas ruas, de acordo com a categoria de uso, nos lados que facearem via pública principal ou a via pública adotada como frente, e 2,00m (dois metros) do alinhamento, nos lados que facearem as demais vias públicas.
- § 5º. o recuo frontal poderá ser ocupado em toda a extensão do alinhamento do lote, desde que não siga o mesmo alinhamento da construção principal.

Art. 185. Os recuos mínimos obrigatórios laterais, estabelecidos segundo as zonas, estão definidos no Quadro 06.

Art. 186. Quando não for exigido recuo lateral mínimo obrigatório e por opção de projeto o recuo for previsto, ele não poderá ser inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Subseção VII – Do número de vagas de estacionamento

Art. 187. Ficam estabelecidos os números mínimos de vagas de estacionamento, definidos segundo as categorias de uso, a seguir relacionados:

- I. R1, R2, R3 e R4 - 1 (uma) vaga;
- II. R5 e R6 – 1 (uma) vaga por unidade;
- III. C3 e C4 com área construída computável inferior a 1.000m² (mil metros quadrados) - mínimo de 1 (uma) vaga a cada 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);
- IV. C3 e C4 com área construída computável superior a 1.000m² (mil metros quadrados) - 1 (uma) vaga a cada 50m² (cinquenta metros quadrados);
- V. I1, I2, I3, I4 e I5 - com área construída computável inferior a 1.000m² (mil metros quadrados) – mínimo 3 (três) vagas a cada 150m² (cento e cinquenta metros quadrados).
- VI. I1, I2, I3, I4 e I5 - com área construída computável superior a 1.000m² (mil metros quadrados) – 1 (uma) vaga a cada 100m² (cem metros quadrados).

Parágrafo único - Para os empreendimentos, cujos usos forem classificados como potencialmente geradores de impacto de vizinhança, nos termos do Artigo 175 desta Lei, poderão ser estabelecidos números de vagas superiores aos fixados nos incisos do “caput” deste Artigo, segundo diretrizes fixadas pelo órgão técnico responsável.

Seção IV – Das Zonas

Art. 188. São objetivos da divisão do Município em zonas:

- I. Adequar ao uso e ocupação do solo às seguintes potencialidades:
 - a) de infra-estrutura;
 - b) da dinâmica econômica;
 - c) ambientais;

- d) das relações sociais;
- e) da paisagem urbana.
- II. Estabelecer para cada zona:
 - a) usos permitidos;
 - b) parâmetros de ocupação;
 - c) densidade construtiva.

Art. 189. Fica o Município dividido nas seguintes zonas:

- I. Zona Predominantemente Residencial – ZPR;
- II. Zona Mista – ZM;
- III. Zona Comercial – ZC;
- IV. Faixa Especial - FE;
- V. Zona de Produção Industrial – ZPI;
- VI. Zona de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAP;
- VII. Zona de Produção Agrícola, Turismo e Recreação – ZPATR;
- VIII. Área de Preservação Ambiental - APA.

Art. 190. Os perímetros das zonas definidas no Artigo anterior estão delimitados no Mapa 03 e Quadro 03, integrantes desta Lei.

§ 1º - No caso de discrepância entre o mapa e o texto descritivo dos perímetros prevalecerá o último, permanecendo a indefinição deverá ser ouvido o órgão competente e submetida a questão ao Conselho de Desenvolvimento Urbano Municipal, que decidirá quanto ao enquadramento da zona de uso.

§ 2º - As áreas lindeiras dos zoneamentos poderão ser revisadas e alteradas por lei complementar de iniciativa do Poder Executivo.

Art. 191. Os parâmetros e índices urbanísticos a serem adotados em cada zona estão definidos nas Subseções I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII desta Seção e indicados no Quadro 05, integrante desta Lei.

Subseção I – Da Zona Predominantemente Residencial - ZPR

Art. 192. Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR - são porções do território do Município destinadas ao uso residencial e a usos não residenciais de pequeno porte, mais diretamente relacionados ao uso residencial.

Parágrafo único: As ZPR que confrontam com as ZPI já existentes, deverão possuir um faixa de área verde, com um mínimo de 30m (trinta metros) de largura ou arruamento com a mesma metragem, cabendo à municipalidade determinar qual a diretriz a ser aplicada.

Art. 193. Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR são permitidas as seguintes categorias de uso:

- a) R1, R2, R3, R4 e R5;
- b) C1;
- c) E1 e E2.

Art. 194. Cada lote não poderá conter mais que uma habitação, salvo aquelas denominadas R3.

Art. 195. As edificações principais, inclusive as dependências, deverão observar os afastamentos ou recuos mínimos.

Art. 196. A vedação dos lotes no alinhamento da via pública é obrigatória, podendo ser de gradil de ferro ou de madeira, sebe viva e embasamento de alvenaria; com a altura mínima de 0,50m (cinquenta centímetros) ou muro de alvenaria, as demais divisas do

lote serão obrigatoriamente fechadas com muros de altura mínima de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) e máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

Art. 197. As Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR ficam divididas segundo uma gradação de tipologias e densidades construtivas em ZPR 1, ZPR 2 e ZPR 3.

Art. 198. Na Zona Predominantemente Residencial ZPR, deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

- I. Coeficientes de aproveitamento: 2,0 (dois)
- II. Taxa de ocupação: 0,7 (sete décimos).
- III. Recuos mínimos:
 - a) Frontal: 5,00m (cinco metros).
 - b) Laterais: 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros).

§ 1º - A rua Tamboril e a rua Silvio de Paula serão corredores comerciais.

§ 2º - O Jardim Eneides será Zona Mista.

Subseção II - Da Zona Mista - ZM

Art. 199. Zonas Mistas são porções do território do Município destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, caracterizadas pela tipologia construtiva de alta densidade.

Parágrafo único: As ZM, que confrontam com as ZPI já existentes, deverão possuir um faixa de área verde, com um mínimo de 30m (trinta metros) de largura ou arruamento com a mesma metragem, cabendo à municipalidade determinar qual a diretriz a ser aplicada.

Art. 200. Nas Zonas Mistas – ZM - são permitidas as seguintes categorias de uso:

- a) R1, R2, R3, R4 e R5;
- b) C1, C2, C3 e C4;
- c) E1, E2 e E3;
- d) I1 com construção máxima de 1500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 201. As Zonas Mistas – ZM - deverão seguir os seguintes índices e parâmetros urbanísticos:

- I. Para as edificações classificadas como R1, R2, R3, R4 e R5:
 - a) Coeficientes de aproveitamento: 2,0 (dois)
 - b) Taxa de ocupação: 0,7 (sete décimos).
 - c) Recuo mínimo frontal: 5,00m (cinco metros);
- II. Para as edificações classificadas como C1, C2, C3, C4, E1, E2, E3, E4 e I1:
 - a) Coeficientes de aproveitamento: 2,0 (dois)
 - b) Taxa de ocupação: 0,8 (oito décimos).
 - c) Recuo mínimo frontal: 5,00m (cinco metros) para Ruas e 6,00m (seis metros) para Avenidas;

Subseção III - Da Zona Comercial – ZC.

Art. 202. Zona Comercial são porções do território do Município destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, caracterizadas pela tipologia construtiva de alta densidade.

Art. 203. Na Zona Comercial – ZC, situada na região Comercial como especificada no Mapa 03 deverão ser seguidos os seguintes índices e parâmetros urbanísticos:

- I. Para as edificações classificadas como R1, R2, R3, R4, R5 e R6:

- a) Coeficientes de aproveitamento: 6,0 (seis)
 - b) Taxa de ocupação: 0,7 (sete décimos).
 - c) Recuo mínimo frontal: 5,00m (cinco metros) para Ruas e 6,00m (seis metros) para Avenidas.
- II. Para as edificações classificadas como C1, C2, C3, C4, E1, E2, E3 e E4.
- a) Coeficientes de aproveitamento: 6,0 (seis)
 - b) Taxa de ocupação: 0,8 (oito décimos).
 - c) Recuo mínimo frontal: 5,00m (cinco metros) para Ruas e 6,00m (seis metros) para Avenidas.

Subseção III - Da Faixa Especial - FE

Art. 204. As Faixas Especiais - FE - são corredores ao longo das vias arteriais destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, caracterizadas pela tipologia construtiva de alta densidade.

Art. 205. Nas Faixas Especiais - FE - são permitidas as seguintes categorias de uso:

- a) R1, R2, R3, R5 e R6;
- b) C1, C2 e C3;
- c) E1, E2 e E3;

Art. 206. As Faixas Especiais – FE - deverão seguir os seguintes índices e parâmetros urbanísticos:

- I. Para as edificações classificadas como R1, R2 e R3.
 - a) Coeficientes de aproveitamento: 4,0 (quatro)
 - b) Taxa de ocupação: 0,7 (sete décimos).
 - c) Recuo mínimo frontal: 6,00m (seis metros).
- II. Para as edificações classificadas como R5, R6, C1, C2, C3, E1, E2 e E3.
 - a) Coeficientes de aproveitamento: 4,0 (quatro)
 - b) Taxa de ocupação: 0,8 (oito décimos).
 - c) Recuo mínimo frontal: 6,00m (seis metros)

Subseção IV – Da Zona de Produção Industrial - ZPI

Art. 207. As Zonas de Produção Industrial – ZPI - são porções do território do Município já ocupadas ou em vias de ocupação predominantemente industrial, onde há infraestrutura instalada ou projetada e o interesse público em manter ou promover a atividade industrial.

Art. 208. Zonas destinadas à instalação de indústrias serão definidas em esquema de zoneamento urbano, compatibilizando as atividades industriais com a proteção ambiental, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único: As ZPI que confrontam com as ZPR, ZPATR ou ZM já existentes, deverão possuir uma faixa de área verde, com um mínimo de 30m (trinta metros) de largura ou arruamento com a mesma metragem, cabendo à municipalidade determinar qual a diretriz a ser aplicada.

Art. 209. As indústrias, isoladas ou agrupadas, já existentes nas zonas industriais definidas de acordo com esta Lei, serão submetidas a medidas especiais de controle e, nos casos mais graves obrigadas a realocização.

Parágrafo único. As indústrias referidas no parágrafo anterior somente poderão ampliar as áreas construídas ou alterar o processo produtivo, se vierem a reduzir a desconformidade do estabelecimento industrial, quanto ao aspecto ambiental.

Art. 210. Os impactos no meio urbano e ambiental podem ser:

- I. Quanto à periculosidade:
 - a) periculosidade de grau elevado, com riscos de desastres ecológicos ou grandes impactos ambientais sobre uma região;
 - b) periculosidade de grau médio, provocando grandes efeitos não minimizáveis, mesmo depois da aplicação dos métodos adequados de controle e tratamento de efluentes;
 - c) baixo grau de periculosidade, produzindo efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.
- II. Quanto à nocividade:
 - a) nocividade de grau elevado, pela vibração e ruídos fora dos limites da indústria;
 - b) nocividade de grau médio, em razão da exalação de odores e material particulado;
 - c) baixo grau de nocividade, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos.
- III. Quanto à incomodidade:
 - a) elevado grau de incomodidade em razão do grande porte, em função do qual resulta intensa movimentação de pessoal e tráfego;
 - b) grau médio de incomodidade, apresentando movimentação tolerável de pessoal e tráfego, bem como níveis toleráveis de efluentes e ruídos;
 - c) baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos.

§ 1º. Além dos critérios baseados no impacto ao meio urbano e ambiental, tratados no caput, o risco ambiental também será graduado em função da duração e reversibilidade dos efeitos provocados pelos efluentes e possibilidade de prevenir os efeitos adversos, mediante o uso de dispositivos instaláveis e verificáveis.

§ 2º. O órgão estadual de controle ambiental fixará índices quantitativos para aferição do risco ambiental, quanto aos seus aspectos de periculosidade, nocividade e incomodidade.

§ 3º. Os critérios e parâmetros estabelecidos pelo órgão estadual de controle ambiental para graduação e aferição do risco ambiental, poderão considerar condições ambientais específicas de uma região, para efeito de localização de indústrias na zona adequada.

Art. 211.- A localização, construção, instalação, ampliação e funcionamento de indústrias, somente serão concedidos aos estabelecimentos industriais que estejam de acordo com as disposições das Leis pertinentes, bem como as demais normas estaduais e federais de proteção ambiental, saúde pública, uso e ocupação do solo e de proteção e combate a incêndio.

Art. 212. Nas Zonas Industriais – ZI - deverão ser observados os seguintes índices e parâmetros urbanísticos:

- a) Coeficiente de aproveitamento: 2,00 (dois)
- b) Taxa de ocupação: 0,8 (oito décimos);
- c) Recuos:
 - Frontal: 6,00m (seis metros) para Avenidas e 5,00m (cinco metros) para ruas;
 - Lateral: conforme Código Sanitário;

Art. 213. No caso do loteamento industrial pesado, com mais de 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados), a taxa de ocupação máxima permitida será de 0,7 (sete décimos), ficando a cargo do Poder Executivo a definição dos valores das porcentagens a serem destinadas às áreas Recreação e institucionais.

Art. 214. Para que seja aprovado qualquer tipo de edificação nas áreas confrontantes com o Ribeirão dos Lopes (o mesmo que abastece de água a cidade), os proprietários ou representantes legais, deverão doar pura e simplesmente, sem ônus algum à Prefeitura, uma faixa de terreno de 23,00 m de largura, que será destinada à execução de uma Avenida Marginal ao longo de sua confrontação e de ambos os lados.

§ 1º. As edificações nestas áreas deverão obedecer a um recuo de 50,00 m do alinhamento da citada Avenida Marginal, e esta área de recuo deverá ser tratada, arborizada e considerada como área verde.

§ 2º. No Leito do Ribeirão dos Lopes, não poderá ser lançado qualquer tipo de resíduos líquidos ou sólidos.

Art. 215. Fica instituída a Zona de Processamento de Exportação de acordo com o Mapa 03 e Quadro 03

Art. 216. O Poder Executivo deverá elaborar o Zoneamento Industrial regulamentando a ZPI, de acordo com as diretrizes estabelecidas no “caput” dos Artigos 208, 209, 210, 211, 212, 213 e 214.

Subseção V - Da Zona de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAP

Art. 217. As Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAP - são porções do território cobertas por vegetação significativa, áreas definidas como de preservação pela legislação federal e estadual, áreas de reflorestamento e áreas de risco ambiental e outras áreas onde há interesse público em recuperar áreas verdes degradadas.

Art. 218. Nas Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAP - serão permitidos usos não residenciais, ambientalmente compatíveis com a preservação ambiental, relacionados no Quadro 05 integrante desta Lei e, ainda, a categoria de uso R1 e R6.

Art. 219. Para estimular a preservação da vegetação significativa, localizada em imóveis particulares, integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município, serão permitidos os instrumentos previstos na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e regulamentados por este Plano Diretor.

Art. 220. Nas ZIAP deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

- I. Coeficiente de aproveitamento: 0,05 (cinco centésimos);
- II. Taxa de ocupação: 0,03 (três centésimos);
- III. Taxa de permeabilidade: 0,9 (nove décimos).

Parágrafo único - Nas ZIAPs não serão admitidos novos parcelamentos.

Art. 221. As ZIAPs estão delimitadas e descritas no Mapa 03 e Quadro 05 integrantes desta Lei.

Subseção VI - Da Zona de Produção Agrícola, Turismo e Recreação.

Art. 222. As Zonas de Produção Agrícola, Turismo e Recreação – ZPATR - são porções do território com áreas cobertas por vegetação, atividades de agricultura, pecuária e criação, extração mineral e atividades de lazer.

Art. 223. Nas ZPATR serão permitidos usos não residenciais, ambientalmente compatíveis com a preservação ambiental, relacionados no Quadro 06 integrante desta Lei e, ainda, a categoria de uso R1, R2, R3, R4, R5, R6, C1 e C2.

Art. 224. As atividades de lazer tais como clubes e hotéis-fazenda, deverão respeitar o limite mínimo para parcelamento do solo estabelecido, de forma a manter um padrão de densidade populacional condizente com o determinado para esta zona.

Art. 225. Na área do Estado, os projetos depois de previamente aprovados pelo Estado, serão aprovados pela Prefeitura para qualquer tipo de edificação.

Art. 226. Nas áreas verdes nenhuma edificação poderá ser construída, senão para o uso recreativo.

Parágrafo único – Nestas áreas não serão permitidas construções particulares, salvo aquelas de lona ou similar, utilizadas para venda de revistas ou frutas, desde que por tempo e local determinados pela Prefeitura.

Art. 227. Nas ZPATR deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

- I. Coeficiente de aproveitamento: 2,0 (dois);
- II. Taxa de ocupação: 0,7 (sete décimos);
- III. Taxa de permeabilidade: 0,7 (sete décimos).

Subseção VII - Da Área de Preservação Ambiental - APA

Art. 228. A Área de Preservação Ambiental – APA - é formada pela região a ser confrontada como APA Municipal da Represa do Salto Grande, definida no Artigo 89 desta Lei.

Art. 229. As regulamentações desta Zona seguem baseadas na Resolução CONAMA nº 10, de 14 de dezembro de 1988.

Art. 230. A área de proteção ambiental - APA - é uma unidade de conservação, destinada a proteger e conservar a qualidade ambiental e os sistemas naturais ali existentes, visando à melhoria da qualidade de vida da população local e também objetivando a proteção dos ecossistemas regionais.

Art. 231. Qualquer que seja a situação dominial de uma área, a mesma poderá fazer parte de uma APA.

Art. 232. Toda APA deverá ter zona de vida silvestre na qual será proibido ou regulado o uso dos sistemas naturais.

§ 1º. Serão consideradas como Zona de Conservação de Vida Silvestre as áreas nas quais poderá ser admitido um uso moderado e auto-sustentado da Biota, regulado de modo a assegurar a manutenção dos ecossistemas naturais.

Art. 233. Nas APA, onde existam ou possam existir atividades agrícolas ou pecuárias, haverá Zona de Uso Agropecuário, nas quais são proibidos ou regulados os usos ou práticas capazes de causar sensível degradação ao meio ambiente.

§ 1º. Não é admitida, nessas zonas, a utilização de agrotóxicos e outros biocidas que ofereçam riscos sérios na sua utilização, inclusive no que se refere ao seu poder residual. A SEMA relacionará as classes de agrotóxicos de uso permitido nas APA's.

§ 2º. O cultivo da terra será feito de acordo com as práticas de conservação do solo recomendadas pelos órgãos oficiais de extensão agrícola.

§ 3º. Não será admitido o pastoreio excessivo, considerando-se como tal aquele capaz de acelerar sensivelmente os processos de erosão.

Art. 234. Não são permitidas na APA as atividades de terraplenagem, mineração, dragagem e escavação que venham a causar danos ou degradação do meio ambiente e/ou perigo para pessoas ou para a Biota.

Art. 235. Nenhum projeto de urbanização poderá ser implantado na APA, sem prévia autorização de sua entidade administradora, que exigirá:

- a) adequação com o zoneamento ecológico-econômico da área;
- b) implantação de sistema de coleta e tratamento de esgoto;
- c) sistema de vias públicas, sempre que possível, e curvas de nível e rampas suaves de águas pluviais;
- d) lotes de tamanho mínimo suficiente para o plantio de árvores, em pelo menos 20% (vinte por cento) da área do terreno;
- e) programação de plantio de áreas verdes com uso de espécies nativas;
- f) traçado de ruas e lotes comercializáveis com respeito à topografia e com inclinação inferior a 10% (dez por cento).

Art. 236. Nos loteamentos rurais, os mesmos deverão ser previamente aprovados pelo INCRA e pela entidade administradora da APA.

Parágrafo único - A entidade administradora da APA poderá exigir que a área que seria destinada, em cada lote, à reserva legal para defesa da floresta nativa e áreas naturais, fique concentrada num só lugar, sob a forma de condomínio formado pelos proprietários dos lotes.

Art. 237. A vigilância da APA poderá ser efetuada mediante termo de acordo entre a entidade administradora do Poder Público e organizações não governamentais ou não, aptas a colaborar e de reconhecida idoneidade técnica e financeira.

Art. 238. Na APA não são admitidos novos parcelamentos .

Art. 239. A APA está delimitada e descrita no Mapa 03 e Quadro 02 integrantes desta Lei.

Seção IV – Da Regularidade das Edificações e Atividades

Art. 240. São consideradas edificações regulares aquelas que possuem habite-se, alvará de conservação ou alvará de regularização e mantêm as características que constam destes documentos e das peças gráficas correspondentes.

Art. 241. São consideradas edificações conformes àquelas que atendem todos os índices e parâmetros estabelecidos nesta Lei, para as zonas de uso onde se localizam e para a categoria de uso a que se destinam.

Art. 242. As atividades classificadas como categorias de uso permitidas nas zonas, de acordo com o estabelecido na Seção IV – Zonas de Uso, do Capítulo II - Dos Usos, do TÍTULO V DA REGULAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, poderão se instalar nas edificações conformes e regulares e ainda nas edificações existentes regulares.

§ 1º. São consideradas existentes regulares, as edificações que mesmo sem atender os índices e parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Lei, possuem os documentos, mencionados no Artigo 241 desta Lei, expedidos até a data de publicação desta Lei ou obtidos nos termos da Regularização de Transição, e que mantêm as características que constam destes documentos e das peças gráficas correspondentes.

§ 2º. As edificações existentes regulares, que abrigam categorias de usos permitidas nas zonas, poderão sofrer reformas ou ampliações desde que, as áreas ampliadas atendam todos os índices e parâmetros estabelecidos nesta Lei.

§ 3º. As categorias de uso relacionadas nos Artigos 170, 171 e 173 desta Lei, quando se instalarem em edificações existentes regulares, mesmo que não sofram reforma ou ampliações, deverão prever espaço para vagas de estacionamento nas proporções indicadas pelo Artigo citado.

§ 4º. Quando não houver espaço no imóvel para atendimento das disposições do parágrafo 3º deste Artigo, deverá ser vinculado o espaço necessário ao número de vagas exigido em imóvel a uma distância não superior a 200 (duzentos) metros.

§5º. Os empreendimentos classificados como potenciais geradores de impacto de vizinhança, mesmo que ocupem edificação existente regular, que não sofra reforma ou ampliação para sua instalação, estarão sujeitos à expedição de diretrizes nos termos dos Artigos 174 e 175 desta Lei .

Art. 243. São consideradas atividades regulares, para fins de uso e ocupação do solo, aquelas que possuem Licença de Localização e Funcionamento expedida pelo órgão técnico competente.

§ 1º. A partir da data de publicação desta Lei, novas Licenças de Instalação e Funcionamento só serão expedidas, para atividades classificadas como categorias de uso não residencial. permitidas nas zonas e nas condições estabelecidas na Seção IV – Das Zonas.

§ 2º. As atividades regulares deverão observar as condições de funcionamento estabelecidas pela legislação Municipal, estadual e federal pertinente e o horário de funcionamento estabelecido na legislação Municipal, para as zonas de uso na Seção IV – Das Zonas.

Art. 244. As multas e penalidades referentes às irregularidades, não classificadas como usos permitidos nas zonas, deverão ser determinadas por um órgão responsável.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 245. A legislação existente, que define os limites do município de Nova Odessa, deverá ser revista, procedendo a retificação das divisas atuais junto aos municípios vizinhos, visando a sua regularização, obedecidas as disposições estadual e federal pertinentes.

Art. 246. O Plano Diretor deverá ser revisto em 05 (cinco) anos e atualizado, no máximo, a cada 10 (dez) anos, contados da data de sua publicação.

Art. 247. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Nova Odessa,
Aos 06 de Outubro de 2006.

MANOEL SAMARTIN
Prefeito Municipal