

LEI COMPLEMENTAR Nº 030 DE 13 DE DEZEMBRO DE 2007.

“Dispõe sobre o uso e ocupação do solo do município de Vargem Grande Paulista e dá outras providências”.

ROQUE DE MORAES, Prefeito do Município de Vargem Grande Paulista, no uso bastante de suas atribuições legais,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I

DAS FINALIDADES

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre a divisão do território do município em zonas de uso e regulamenta o controle dos empreendimentos e das atividades visando garantir as condições mínimas de segurança, conforto, higiene e salubridade das edificações e obras em geral realizadas no município.

Art. 2º - Esta Lei terá como objetivos:

I – Compatibilizar a ocupação e uso do solo com os condicionantes ambientais locais;

II - Preservar o meio ambiente e a qualidade das áreas residenciais existentes e das que venham a ser criadas no município;

III - Recuperar e proteger os rios, e suas respectivas Áreas de Preservação Permanentes;

IV – Proteger as Áreas de Preservação Permanentes com projetos integrados que sejam capazes de atender às questões ambientais e criem novas centralidades, institucionais e de recreação;

V – Incentivar a ocupação de lotes vazios nas áreas dotadas de infra-estrutura;

VI – Regulamentar a implantação de edificações nos lotes;

VII – Regularizar a área dos lotes em função de sua utilização;

VIII - Reforçar as centralidades dos eixos comerciais e de serviços;

IX - Assegurar e orientar o desenvolvimento das diferentes atividades urbanas, mediante controle do uso e do aproveitamento do solo;

X – Estimular o adensamento das áreas melhor servidas de infra-estrutura urbana e equipamentos urbanos;

XI – Promover a qualidade de vida dos munícipes, visando o bem comum dos cidadãos.

DOS CONCEITOS

Art. 3º - Para efeitos desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

ABRIGO DE VEÍCULOS - área coberta de caráter provisório que apresente pé direito inferior a 2,30 m (dois metros e trinta centímetros).

AFASTAMENTO ou RECUO - distância entre a edificação e as divisas do lote em que se situa, aplicada em toda a altura de edificação, podendo ser:

a) afastamento ou recuo frontal – medido entre o alinhamento e a fachada voltada para o logradouro;

b) afastamento ou recuo lateral – medido entre as divisas laterais e a edificação;

c) afastamento ou recuo de fundos – medido entre a divisa de fundo e a edificação;

ALINHAMENTO – linha locada ou indicada pela Prefeitura que delimita a divisa frontal do terreno e o logradouro público;

ALTURA DA EDIFICAÇÃO – altura contada do nível de acesso da edificação até o topo da laje do último pavimento;

ALVARÁ - permissão expedida na forma oficial pelo Executivo Municipal para a construção, parcelamento do solo ou exercício de atividade de determinado empreendimento, desde que estejam em conformidade com as disposições desta lei e demais legislações vigentes.

ALVARÁ A TÍTULO PRECÁRIO – instrumento de controle administrativo prévio, de caráter precário (tempo determinado), revogável pela Prefeitura sumariamente, que não enseja qualquer direito à indenização, aplicável nos casos de eventos, feiras, exposições, parques de diversões e similares.

ALVARÁ DE CONCLUSÃO – documento expedido por órgão competente, em vista a conclusão da edificação comercial, industrial ou reformas autorizando seu uso.

ÁREA CONSTRUÍDA - (AC) - soma das áreas dos pisos utilizáveis e cobertos de caráter definitivo de todos os pavimentos de uma edificação, desde que sejam cobertas e apresente pé direito superior a 2,30m (dois metros e trinta centímetros), inclusive piscina.

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL – partes das edificações elevadas do solo, de modo que avance para além do seu suporte de sustentação vertical, tais como: marquises e beirais.

ÁREA OCUPADA (Ao) - projeção em plano horizontal, sobre o terreno, da área da edificação.

ÁREA IMPERMEABILIZADA (AI) - área do terreno, incluindo a área ocupada (Ao), que pode ser coberta com materiais que não permitam a penetração da água no solo, tais como piscinas, quadras cimentadas, caminhos calçados ou similares.

ÁREA DE RECREIO OU LAZER – área arborizada reservada a atividades de recreação e ou contemplação e ou repouso.

ÁREA VERDE – é um espaço, normalmente livre de edificações e bastante caracterizado pela abundante presença de vegetação, protegido pela cidade, pelo Estado ou pelo país onde está localizada, seja para fins de recreação dos habitantes da cidade, seja para fins de preservação do meio-ambiente natural.

AUTOR DO PROJETO – é o profissional habilitado responsável pela elaboração do projeto, o qual responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas e especificações.

BOLSÃO RESIDENCIAL - área e/ou rua e/ou loteamento estritamente residencial, implantados e/ou a implantar, com características homogêneas, em que as suas vias de circulação se destinam exclusivamente ao trânsito local, observando as exigências previstas nesta lei.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – relação entre a área edificada, excluída a área não computável e subsolo (desde que seja utilizado única e exclusivamente como estacionamento e PD de 2,30 metros) a área do lote onde se implanta a edificação – $CA = AC/AT$.

COMÉRCIO ATACADISTA – venda de mercadorias no atacado, em geral necessitando de amplo espaço para seu funcionamento dado ao volume de cargas.

COMÉRCIO VAREJISTA – venda de mercadoria a varejo.

CONDOMÍNIO – compreende as edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas ou agrupadas, vertical ou horizontalmente, ocupando gleba, um ou mais lotes, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de uso comum, caracterizado como bens de condomínio.

CONJUNTO RESIDENCIAL - composto por duas ou mais edificações isoladas ou agrupadas, vertical ou horizontalmente, ocupando gleba, um ou mais lotes, dispondo obrigatoriamente.

DESMEMBRAMENTO - subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificações ou ampliação dos já existentes.

EDÍCULA - edificação implantada em lote, separada da edificação principal e em geral, situada nos fundos do mesmo lote, destinando-se a utilização complementar às da edificação principal.

ENGLOBALAMENTO - agrupamento de lotes provenientes de loteamentos ou desmembramentos.

FAIXA DE ROLAMENTO - espaço estabelecido para circulação ou estacionamento de veículos com largura mínima de 3,00m (três metros).

FRENTE OU TESTADA - divisa lindeira ao logradouro que dá acesso ao lote.

GLEBA - área de terra que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

GUARITA – edificação com dimensão adequada a fim de abrigar um ou mais guardas vigilantes, com área máxima de 12,00 m², cujo projeto inclui instalação sanitária.

HABITE-SE - documento expedido por órgão competente, em vista da conclusão da edificação autorizando seu uso e ocupação.

ÍNDICE DE ELEVAÇÃO (Ie) - quociente entre a área construída (Ac) e a área ocupada (Ao) para um empreendimento $Ie = Ac/Ao$

LOGRADOURO PÚBLICO - área pública de uso comum, destinada à circulação e lazer.

LOTE - considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta lei, oriundos de parcelamentos de solo regulares.

LOTEAMENTO - considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

PASSEIO OU CALÇADA - parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

PAVIMENTO - andar do edifício, incluindo o andar térreo em pilotis e o mezanino.

PAVIMENTO TIPO – cada um dos andares do edifício utilizado para realização da atividade principal e que seguem um mesmo padrão arquitetônico.

PORTARIA - edificação com dimensão adequada a fim de abrigar um ou mais guardas vigilantes, cujo projeto inclui instalações sanitárias e salas de administração para uso exclusivo em construções comerciais, industriais e Bolsões Residenciais.

PROFISSIONAL HABILITADO - é o técnico registrado junto ao órgão fiscalizador do exercício profissional (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA) cadastrado junto a Prefeitura, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica.

RECUO ou AFASTAMENTO - distância medida em projeção horizontal entre o limite externo da edificação e a divisa do lote ou gleba.

REFORMA – é a reconstrução de qualquer edificação, caso se pretenda introduzir alterações em relação à edificação anteriormente existente.

RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR – edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a mais de uma unidade residencial por lote, área ou gleba.

RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR – edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a uma unidade residencial principal por lote, área ou gleba.

REVALIDAÇÃO – tornar válido documento que teve sua validade expirada, desde que atenda a legislação, devendo recolher todos os tributos de aprovação, exceto os Alvarás de englobamento ou unificação de área.

RENOVAÇÃO – ato que torna novo o documento que não teve sua validade expirada ficando isento do recolhimento do tributo de verificação de projeto.

RESPONSÁVEL TÉCNICO – é o profissional responsável pela direção técnica das obras, desde o seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme projeto aprovado no município em observância à legislação em vigor.

SUBSOLO - pavimento , com ou sem divisões, situado abaixo do piso térreo de uma edificação e que tenha, pelo menos, metade de seu pé-direito abaixo do nível do terreno circundante.

TAXA DE OCUPAÇÃO (To) - relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote (quociente entre a Área Ocupada (Ao) e a Área do Terreno (At), na qual implantar-se-á a edificação – $To = Ao/At$.

TAXA PERMEAVÉL (TP) – relação entre áreas descobertas e permeáveis do terreno e a sua área total, sendo estas dotadas de solo natural ou vegetação que contribua para o equilíbrio climático e favoreça a drenagem de águas pluviais (jardins, pomares e horticultura) - $TP = Ap/At$.

TESTADA OU FRENTE – linha que coincide com o alinhamento do logradouro, destinada a separar este da propriedade particular, sendo considerada, nos lotes voltados para mais de um logradouro, aquela onde se situa o acesso principal do imóvel.

UNIDADE RESIDENCIAL – conjunto de compartimentos de uso privativo de uma ou mais pessoas, para moradia.

UNIDADE AUTONOMA – conjunto de compartimentos de uso privativo de uma ou mais pessoas, para moradia, prestação de serviços, comércio e indústria.

VIA DE CIRCULAÇÃO - espaço destinado a circulação de veículos ou pedestres.

ZONA - é o espaço da cidade perfeitamente delimitado, para o qual serão previsto controles de densidade demográfica, de limites de construção e a intensidade dos diversos usos e atividades econômicas, sociais e culturais.

SECÃO II

DA DIVISÃO TERRITORIAL EM ZONAS

Art. 4º - Para efeito desta Lei, o Município de Vargem Grande Paulista está dividido nas seguintes zonas de uso:

I – ZONA CENTRAL (ZC): área de maior densidade urbana, comportando além dos usos residenciais, os usos comerciais e industriais de características variadas, com restrições para os usos de médio e grande porte e que possuam grau de incomodo e risco;

II – ZONA RESIDENCIAL DIVERSIFICADA (ZRD): comporta usos residenciais e não residenciais de características variadas e de média densidade destinada à expansão da zona central.

III - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL (ZPR): área de pequena e média densidades, destinadas predominantemente a usos residenciais, comportando também usos não residenciais.

IV – ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL (ZER): área de pequena densidade urbana, destinada exclusivamente ao uso residencial.

V – ZONA MISTA (ZM): área de média e alta densidades, comportando usos residenciais, comerciais, serviços e indústrias;

VI – ZONA MISTA -1 (ZM -1): destinada a implantação de empreendimentos e atividades comerciais, de serviços e industriais estabelecidos e autorizados por Lei de Zoneamento Industrial Metropolitano;

VII – ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 1 (ZPA-1): área destinada a proteção ambiental, comportando somente usos destinados ao lazer e cultura, com restrições ao porte do empreendimento objetivando à preservação natural do meio ambiente.

VIII - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 2 (ZPA -2): área destinada a preservação ambiental devido às características alagadiças do solo, comportando baixas densidades com incentivo ao uso predominantemente rural.

IX – ZONA DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL (ZRA) - Área onde está implantado o aterro municipal que terá sua ocupação controlada e reflorestada após o término do uso.

X – CORREDOR DE USO INDUSTRIAL DIVERSIFICADO (CID) – fica estabelecido o uso permitido em ZM-1 – Zona Mista 1, nos lotes ou áreas com frente para os seguintes logradouros:

- Rua Coronel José Nunes dos Santos,
- Rua Ifema,
- Rua da Constituição,
- Rua Henri Martin,
- Estrada Francisca Manoel de Oliveira,

- Rua Avelino Soares Rodrigues,
- Rua Pernambuco e Rua Alagoas, no Parque Belbancy.

~~**XI – CORREDOR DE USO DE INTERESSE INDUSTRIAL – CUI:** fica estabelecido o Uso Industrial permitidos em ZM – Zona Mista para os lotes e glebas limítrofes a Rodovia Raposo Tavares, Estrada de Caucaia do Alto e Estrada da Lagoa sem faixa de domínio pré estabelecida. Ficando estabelecido o CUI, permitido para industrias de categoria ID, conforme classificação estabelecida pela Lei de Zoneamento Industrial Metropolitana e que não conflitam com os usos urbanos e residenciais.~~

~~**XI – CORREDOR DE USO DE INTERESSE INDUSTRIAL – CUI :** Ficam estabelecidos os usos e restrições urbanísticas permitidos em ZM – Zona Mista para os lotes e glebas limítrofes a Rodovia Raposo Tavares, Rodovia Bunjiro Nakao e suas marginais, Estrada de Caucaia do Alto, Rua Inconfidência Mineira e Estrada da Lagoa sem faixa de domínio pré estabelecida. [\(Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 034 DE 11 DE SETEMBRO DE 2008\)](#)~~

XI – CORREDOR DE USO DE INTERESSE INDUSTRIAL – CUI: Ficam estabelecidos os usos e restrições urbanísticas permitidos em ZM – Zona Mista para os lotes e glebas limítrofes a Rodovia Raposo Tavares, Rodovia Bunjiro Nakao e suas marginais, Estrada de Caucaia do Alto, Rua Inconfidência Mineira, Estrada da Lagoa, Estrada Rui de Oliveira, no trecho compreendido entre a Estrada do Alto até a divisa do Município, Rua Jorge Amado, Rua José de Alencar, no trecho compreendido entre a Rua Jorge Amado e Av. Graça Aranha, Rua Machado de Assis, no trecho compreendido entre a Rua Jorge Amado e Av. Graça Aranha e Estrada Municipal do Carmo, no trecho compreendido entre a Av. Graça Aranha e Rua Jorge Amado, sem faixa de domínio pré-estabelecida. [\(Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº.043 DE 04 DE DEZEMBRO DE 2009\)](#)

XII — CORREDOR DE USO DE INTERESSE INDUSTRIAL 1 - CUI -1 : fica estabelecido o Uso Industrial permitidos em ZM – Zona Mista para os lotes e glebas limítrofes a Rodovia Bunjiro Nakao que estejam localizados em Zona Predominantemente Residencial – ZPR no trecho existente a ZC – Zona Central e a Rua Pauline Gogler em faixa de domínio de 100,00 metros.

~~**XIII – CORREDOR DE USO DIVERSIFICADO (CUD):** Ficam estabelecidos os usos permitidos em ZRD – Zona Residencial Diversificada, para todos os lotes e glebas limítrofes a Rodovia Raposo Tavares, Rodovia Bunjiro Nakao, Estrada de Caucaia do Alto e nas marginais existentes junto às mesmas e nos seguintes logradouros: Rua José Manoel de Oliveira, Estrada do Matão e Estrada das Lajes, para os imóveis que estejam localizados em ZPR – Zona Predominantemente Residencial, ZER – Zona Estritamente Residencial e ZPA 2 – Zona de Proteção Ambiental 2, em uma faixa de domínio com limite de 70,00 metros.~~

XIII – CORREDOR DE USO DIVERSIFICADO (CUD): Ficam estabelecidos os usos permitidos em ZRD – Zona Residencial Diversificada, para todos os lotes e glebas limítrofes nos seguintes logradouros: Rua José Manoel de Oliveira, Estrada do Matão, Estrada da Bonanza e Estrada das Lages, para os imóveis que estejam localizados em ZPR – Zona Predominantemente Residencial, em uma faixa de domínio com limite de 70,00 metros. [\(Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 034 DE 11 DE SETEMBRO DE 2008\)](#)

~~**XIV – CORREDOR DE USO COMERCIAL (CUC):** Ficam estabelecidos os usos permitidos em ZM – Zona Mista, para todos os lotes e glebas limítrofes a Rodovia Raposo Tavares e suas marginais para os imóveis que estejam localizados em ZC – Zona Central e no seguinte logradouro: Rua José Manoel de Almeida, em uma faixa de domínio com limite de 70,00 metros.”~~

XIV. CORREDOR DE USO COMERCIAL (CUC): Ficam estabelecidos os usos permitidos em ZM – Zona Mista, para todos os lotes e glebas limítrofes a Rodovia Raposo Tavares e suas marginais, Rodovia Bunjiro Nakao e suas marginais, para os imóveis que estejam localizados em ZC – Zona Central e nos seguintes logradouros: Rua José Manoel de Almeida e Estrada Municipal das Lages sem faixa de domínio pré estabelecida”.

§ 1º. Fica estabelecida como quota mínima (FRAÇÃO IDEAL) de terreno por unidade autônoma, a área de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) para conjunto residencial horizontal composto de unidades autônomas isoladas térreas e/ou assobradadas; 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados) por unidade autônoma para conjunto residencial horizontal, composto de unidades geminadas térreas e/ou assobradadas; 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) para conjunto residencial vertical, composto de unidades autônomas do tipo apartamento, em blocos de até 2 pavimentos; 62,50 m² (sessenta e dois e meio metros quadrados) por unidade autônoma para conjunto vertical, composto de unidades autônomas do tipo apartamento, em blocos com mais de 2 pavimentos, devendo em todos os casos ser respeitados os respectivos índices e demais requisitos constantes da presente Lei.

§ 2º. Os empreendimentos que comprovarem tratar-se de interesse social e estando enquadrados no programa minha casa minha vida, poderão ter a quota mínima (FRAÇÃO IDEAL) de terreno por unidade autônoma reduzida respectivamente para 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados); 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) 100,00 m² (cem metros quadrados); e 50,00 m² (cinquenta metros quadrados), devendo em todos os casos ser respeitados os respectivos índices e demais requisitos constantes da Lei.

a) Independente do zoneamento essas unidades poderão ser distribuídas em no máximo 10 andares com elevadores.

§ 3º. Considera-se habitação de interesse social a construção com área de no máximo de 60 (sessenta) metros quadrados por unidade, integrando conjuntos habitacionais e ou condomínios residenciais, construídos por entidades públicas da administração direta ou indireta, bem como as construídas e/ou financiadas por outras entidades, estando enquadrados no programa minha casa minha vida.

§ 4º. Fica estabelecida, como quota mínima de terreno por unidade autônoma a área de 1.000,00 m² (mil metros quadrados) para conjunto industrial.

§ 5º. Fica permitida somente para os empreendimentos que estiverem enquadrados no programa minha casa minha vida, conjuntos de casas com renques de 4 casas, separados por 3,00 metros e renques de 6 casas separados por 6,00 metros.

§ 6º. Os índices previstos neste inciso (CUC) são os seguintes:

- CA (Coeficiente de Aproveitamento) = 2,5
- TO (Taxa de Ocupação) = 70%
- IE (Índice de Elevação) = 10
- TP (Taxa Permeável) = 10%
- Vagas para Estacionamento:

Uso Residencial: Unifamiliar até 100 m² 1 (uma) vaga;
Acima de 100 m² 2 (duas) vagas;

Multifamiliar: até 150m² 01(uma) vaga por unidade;
acima de 150 m² 02 (duas) vagas por unidade;

Uso Comercial: Loja 01 (uma) vaga a cada 50m²;
Escritórios 01(uma) vaga a cada 40m².

Uso Industrial: Galpão de até 750m² 01 (uma) vaga a cada 100m².
Galpão acima de 750m² 08+01 (oito mais uma) vagas a cada 100m².

§ 7º. Para todos os empreendimentos que ultrapassem respectivamente, 25 (vinte e cinco), 35 (trinta e cinco) e 45 (quarenta e cinco) unidades autônomas, o empreendedor deverá doar à Municipalidade para fins de Uso Institucional, respectivamente 5% (cinco por cento), 8% (oito por cento) e 10% (dez por cento), da área total do imóvel objeto do licenciamento (lote ou gleba), sendo que estas áreas não poderão ser inferiores respectivamente a 500,00 m², 800 m² e 1.000,00 m², devendo ainda as mesmas serem localizadas em área distintas ao empreendimento, observando-se sempre a regra prevista no parágrafo único do artigo 152, do mesmo diploma legal. [\(Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 051 DE 07 DE DEZEMBRO DE 2011\)](#)

DOS INDICES URBANISTICOS

Art. 5.º - Consideram-se os seguintes índices urbanísticos para controle do uso e da ocupação das zonas de uso na área urbana do município:

I – Área mínima do lote

II- Coeficiente de aproveitamento do lote – CA

III-Índice de elevação – IE

IV - Taxa de ocupação do lote – TO

V – Recuo ou afastamento

VI – Taxa Permeável – Tp

VII – Categorias de Uso

§ 1.º - Para cálculo do CA considera-se a área total construída, excetuando-se:

I - subsolo, quando totalmente enterrado (entende-se por enterrado aquele que esteja totalmente abaixo do nível da rua):

II-quando apresentar pé direito inferior a 2,30 metros;

III-áreas de recreação e lazer não cobertas e permeáveis, inclusive piscina;

§2.º - Nos lotes limítrofes de zonas com índices urbanísticos diferenciados, deverá prevalecer os mais restritivos.

Art. 6.º - Para os corredores de uso previstos no artigo 4.º desta lei, deverão ser adotado os índices e as restrições urbanísticas da zona de uso indicada.

SEÇÃO III

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS URBANOS

Art. 7.º - Para efeito desta Lei ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

I – USO RESIDENCIAL (UR):

R1 – USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: uma única unidade residencial principal por terreno.

R2 – USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR: mais de uma unidade residencial principal por lote com acesso de entrada e saída para via pública por passagem direta e individual direta, sendo tratada como propriedade individual.

R3 - USO MISTO: uma ou mais unidades residenciais associadas a atividades econômicas por terreno com acesso de entrada e saída para via pública por passagem direta e individual direta, sendo tratada como propriedade individual.

R4 - CONJUNTO RESIDENCIAL , CONDOMÍNIOS E SIMILARES: é constituído de várias unidades residenciais, isoladas e/ou agrupadas, vertical ou horizontal, ocupando um ou mais terrenos, dispondo de espaços e instalações de utilização comum, podendo ser caracterizados como bens de condomínio estabelecidos pela Lei Federal nº 4.591/64 e suas alterações.

R5 – CONJUNTO COMERCIAL e/ou SERVIÇOS, CONDOMÍNIOS E SIMILARES

várias unidades residenciais e/ou comerciais e/ou serviços, isoladas e/ou agrupadas, vertical ou horizontal, ocupando um ou mais terrenos, dispondo de espaços e instalações de utilização comum, podendo ser caracterizados como bens de condomínios estabelecidos pela Lei Federal n.º 4591/64 e suas alterações

II – USO COMERCIAL (UC):

C1 – comércio atacadista de produtos destinados ao consumo final que geralmente se acha associado a atividade de varejo;

C2 – comércio atacadista de produtos destinados ao consumo produtivo;

C3 – comércio atacadista de produtos que apresentem riscos à população como combustíveis (risco de explosão, incêndio), animais vivos (risco sanitários e outros);

C4 – comércio varejista de produtos destinados ao consumo final de grande assiduidade (diariamente ou mais de uma vez por semana), comércio de pequeno raio de atendimento e gerador de viagens a pé;

C5 – comércio varejista de produtos destinados ao consumo final, às vezes associados ao consumo produtivo de menor assiduidade (semanal, quinzenal e mensal), comércio de bairro, zona ou centro de maior raio de atendimento gerador de fluxos de transportes motorizados coletivos e individuais;

C6 – comércio varejista de produtos destinados ao consumo produtivo, que em geral, demanda amplos espaços para estocagem de mercadorias e manobras de caminhões (comércio gerador de fluxo de transporte de carga e de transporte motorizado coletivo e individual), podendo também incompatibilizar-se com outros usos em decorrência da produção de ruídos e poeira.

C7 – comércio varejista de produtos que apresentam risco de incêndio, explosão e sanitário, constante da legislação pertinente.

III – USO DE SERVIÇOS (US):

S1 – serviços voltados ao atendimento de necessidades cotidianas da população (serviços e caráter vicinal de pequeno raio de atendimento e gerador de viagem a pé);

S2 – serviços voltados ao atendimento de demandas menos frequentes da população (semanal, quinzenal e mensal), serviços de bairro, zona ou central de maior raio de atendimento, geradores de fluxos de transportes motorizados coletivo e individual;

S3 – serviços voltados ao atendimento de demandas do setor produtivo muitas vezes associados ao atendimento da população, serviços de caráter central, geradores de fluxos de transporte motorizado coletivo, individual e carga;

S4 – serviços voltados ao atendimento de demanda do setor produtivo, principalmente da indústria e alguns serviços voltados as demandas da população em geral, caracterizados por padrões operacionais que conflitam com o uso Residencial em itens como: níveis de ruídos, vibrações, geração de fluxo de carga, efluentes contaminados fora de suas respectivas limitações legais.

IV – USO INDUSTRIAL (UI):

I1 – indústria de categoria ID, conforme classificação estabelecida pela Lei de Zoneamento Industrial Metropolitano, em função da tipologia da matéria prima que manipula, da natureza de seus efluentes, e não conflitam com os usos urbanos residenciais;

I2 – indústria de categoria ID, conforme a classificação estabelecida pela Lei de Zoneamento Industrial Metropolitana e que conflitam com os usos residenciais e afins;

I3 - indústria de categoria IA, IB, IC e IN conforme a classificação estabelecida pela Lei de Zoneamento Industrial Metropolitano.

I4 – CONJUNTO INDUSTRIAL, CONDOMÍNIOS E SIMILARES - várias unidades industriais, isoladas e/ou agrupadas, vertical ou horizontal , ocupando um ou mais terrenos., dispondo de espaços e instalações de utilização comum, podendo ser caracterizados como bens de condomínios estabelecidos pela Lei Federal n.º 4591/64 e suas alterações. Sendo permitida as indústrias de categoria ID, conforme a classificação estabelecida pela Lei de Zoneamento Industrial Metropolitana e que conflitam com os usos residenciais e fins;

V – USO INSTITUCIONAL (UN):

N1 - edifícios públicos com áreas de construção de até 250 m², para o uso da Saúde, Educação e Serviços Comunitários;

N2 - edifícios públicos com áreas de construção entre 250 m² e 1 000 m², para o uso da Saúde, Educação e Serviços Comunitários;

N3 - edifícios públicos com áreas de construção entre 1000 m² e 2000 m², para uso da Saúde, Educação e Serviços Comunitários;

N4 - edifícios públicos com áreas de construção acima de 2000 m², para uso da Saúde, Educação e Serviços Comunitários.

VI – USO LAZER, RECREAÇÃO E CULTURA (UL):

Enquadra-se nesta categoria de uso o que segue:

L1 – praças, largos, parques, jardins mirantes, calçadão, quadras esportivas, campos, cancha, pista e outros similares.

L2 – empreendimentos de até 500 m² como: clube social-esportivo, biblioteca, museu, auditório, academia de esportes, quadra esportiva, pista campo e outros similares.

L3 – empreendimentos acima de 500 m² como: clube social-esportivo, biblioteca, museu, auditório, academia de esportes, quadra esportiva, campo, pista, ginásio de esportes e outros similares.

VII – USO RURAL (URu):

Compreendendo as atividades de produção agropecuária, hortifrutigranjeira e atividades afins, respeitando ao Decreto Estadual nº 12.342/78 ou aquele que o venha a substituir.

Parágrafo Único – As atividades previstas na categoria de USO RURAL – URU só serão permitidas em áreas que comprovadamente estejam inscritas no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA..

Art. 8º – Para efeitos desta lei, toda e qualquer atividade que venha a ser licenciada no território do Município, será obrigatoriamente enquadrada em uma categoria de uso constante no Anexo I, parte integrante desta Lei.

§ 1º - As atividades constantes no Anexo I desta lei são as mesmas previstas e codificadas pela Secretaria da Receita Federal para arrecadação do Imposto Sobre Produtos Industrializados (IPI).

§ 2º - No caso da Secretaria da Receita Federal alterar, em parte, ou totalmente, a relação de atividades a que se refere o parágrafo anterior, a Municipalidade, procederá, através de decreto as reformulações necessárias para ajustar o Anexo I desta lei e demais itens dele decorrentes.

SEÇÃO IV

DOS LOTES, DAS ATIVIDADES E DOS EMPREENDIMENTOS

Art. 9º - Fazem parte integrante desta lei:

- a) **PLANTA DE ZONEAMENTO;**
- b) **QUADRO I - ZONEAMENTO;**
- c) **TABELA I - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DE USO;**
- d) **TABELA II - VAGAS DE ESTACIONAMENTO;**
- e) **ANEXO I - ENQUADRAMENTO DE ATIVIDADE ECONÔMICA.**

Parágrafo Único – A planta de zoneamento original ficará sob custódia da Secretaria Urbanismo e Desenvolvimento, devidamente rubricada pelos integrantes do Poder Legislativo Municipal, ficando o Executivo autorizado a reproduzi-la para divulgação e aplicação desta lei.

Art. 10 – Os parcelamentos do solo, empreendimentos, construções e atividades econômicas estarão sujeitos aos usos estabelecidos nesta lei.

CAPITULO III

SEÇÃO I

NORMAS E PROCEDIMENTOS

DO PROPRIETÁRIO

Art. 11 - É direito do proprietário promover e executar obras ou implantar equipamentos no imóvel de sua propriedade, mediante o consentimento do município, respeitada a legislação urbanística municipal e o direito de vizinhança.

Art. 12 - O proprietário do imóvel, ou seus sucessores a qualquer título, respondem civil e criminalmente, pela veracidade dos documentos e informações apresentadas ao município, não implicando sua aceitação em reconhecimento do direito de propriedade sobre o imóvel.

Art. 13 - O proprietário do imóvel, ou seus sucessores a qualquer título, são responsáveis pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade dos imóveis, edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta Lei e legislação municipal, assegurando-se todas as informações cadastradas na municipalidade relativas ao seu imóvel.

Art. 14 - O proprietário intimado para construir ou fazer reparos de conservação ou reconstrução das calçadas, deverá providenciar o serviço no prazo estipulado, sob pena de o município assumir esse encargo, recebendo do proprietário o seu valor, acrescido de 30% (trinta por cento) de custos correspondentes às despesas dos mesmos.

DO PROFISSIONAL HABILITADO

Art. 15 - obrigatória a contratação por parte do proprietário de profissional habilitado na elaboração e aprovação de projetos, na execução e na implantação de obras.

Art. 16 - A responsabilidade pela elaboração de projetos, cálculos, especificações e pela execução de obras é do profissional que as assinarem, não assumindo o Município, em consequência da aprovação, qualquer responsabilidade sobre tais atos.

Art. 17 - É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade profissional, sendo tal procedimento obrigatório em caso de impedimento do técnico atuante.

§ 1º. O profissional substituto assume a responsabilidade da obra, sem prejuízo da responsabilidade pela atuação do profissional anterior.

§ 2º. Quando o afastamento definitivo e a assunção do novo profissional ocorrerem em épocas distintas, a obra permanecerá paralisada até que seja comunicada a assunção de nova responsabilidade.

§ 3º. O Município se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração em projeto.

Art. 18 - A atuação do profissional que incorra em comprovada imperícia, má fé, ou direção de obra sem os documentos exigidos pelo Município, será comunicada ao órgão fiscalizador do exercício profissional.

CAPÍTULO IV

DAS APROVAÇÕES DAS CONSTRUÇÕES E DO USO DO IMÓVEL

SEÇÃO I

DAS APROVAÇÕES

Art. 19 - Mediante requerimento padronizado e a formalização de processo, com os pagamentos das taxas devidas, o Município fornecerá informações e/ou consentirá na execução e implantação de obras e dos serviços, através de:

I – Comunique-se;

II – Alvará de aprovação e/ou regularização (conservação);

III – Alvará de execução (reformas)

IV – Alvará Título Precário;

V - Alvará de funcionamento de Equipamentos;

VI – Alvará de demolição;

VII -Habite-se (residência) e/ou Alvará de Conclusão (comércio e indústria)

VIII- Certidões de Diretrizes

IX – Comunicação prévia

Art. 20 - Dependem, obrigatoriamente, de comunicação prévia ao município, as seguintes atividades:

I - execução de obras emergenciais;

II - início de serviços que objetivem a suspensão de embargo de obra licenciada;

III - paralisação ou reinício de obras;

IV - substituição, afastamento definitivo e assunção de responsável técnico.

Art. 21 - A comunicação prévia será assinada por profissional habilitado, nos casos em que a natureza do serviço ou tipo de obra assim o exigir, e instruído com peças gráficas ou descritivas, e outras julgadas necessárias para sua aceitação.

Art. 22 - A comunicação prévia terá eficácia a partir da aceitação pela municipalidade, cessando imediatamente sua validade se:

I - constatado inverídicas e sem objetividade as informações emitidas na comunicação, caso em que serão adotadas as medidas fiscais cabíveis;

II - não iniciados os serviços, 90 (noventa) dias após a sua aceitação.

Art. 23 – Dependem, obrigatoriamente, do Alvará de execução as seguintes atividades:

I - execução de reparos externos ;

II - implantação ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório;

III- implantação ou utilização de canteiro de obras;

IV - avanço de tapume sobre parte da calçada;

V - movimento de terra e desmonte de rocha;

VI - execução de muro de arrimo;

VII - execução de muros e gradis nas divisas;

VIII - execução de pequenas reformas que não implique em aumento de área;

IX - construção de calçadas;

X - rebaixamento de meios-fios;

XI - corte e reposição de pavimentação em logradouro público;

XII - implantação de mobiliários.

Art. 24 - O Alvará de execução poderá ser cassado quando constatado desvirtuamento do seu objeto inicial.

Art. 25 - O pedido de Alvará de execução será instruído com peças descritivas e gráficas, devidamente assinadas por profissional habilitado, quando a natureza da obra ou serviço assim o exigir.

Art. 26 - Dependem, obrigatoriamente, de Alvará de aprovação e/ou de Regularização os projetos de:

I - edificação nova;

II – reforma (com aumento de área) e regularização;

III - instalação de equipamento permanente;

IV - parcelamento do solo.

Parágrafo único - No Alvará poderá constar a aprovação de mais de um dos projetos constantes deste artigo.

Art. 27 - A expedição do Alvará de Aprovação está condicionada ao disposto nesta lei.

§ 1º – A construção, reforma ou ampliação de edificação às normas de procedimento obedecerá, para efeito da presente lei, estabelecido pelo Decreto nº 12.342, de 27 de setembro de 1978 (Código Sanitário) ou o código que venha substituí-lo.

§ 2º – O prazo de validade do Alvará de Aprovação para construção será de 03 (três) anos, sendo permitida sua renovação uma única vez, desde que requerido antes do término de sua validade.

§ 3º – Os Alvarás com a validade expirada ou Alvarás renovados, poderão ser revalidados uma única vez, desde que o projeto esteja de acordo com a lei em vigor, devendo recolher todos os tributos pertinentes a aprovação.

§ 4º - Suspender-se-á a contagem do prazo de validade do Alvará de aprovação a ocorrência, devidamente comprovada, quando ocorrer um dos fatos seguintes:

I - existência de pendência judicial;

II - calamidade pública;

III - declaração de utilidade pública ou interesse social;

IV - processo de identificação de edificações de interesse de preservação;

V - processo de tombamento;

VI - processo de identificação de áreas de interesse ambiental.

Art. 28 - O Alvará de Aprovação para construção poderá, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

I - revogado, atendendo a relevante interesse público;

II – cassado em caso de não execução do projeto aprovado, por parte do interessado;

III - anulado em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

Art. 29 Os pedidos para demolição total e/ou parcial serão instruídos com título de propriedade ou titularidade de posse relativa ao imóvel e ART (anotação de responsabilidade técnica).

Parágrafo Único. O Alvará de execução para demolição poderá ser requerido concomitantemente com o Alvará de Aprovação para construção.

Art. 30 - O Alvará de Execução e Instalação para equipamentos é obrigatório e deverá ser requerido, concomitantemente, com Licença de funcionamento do equipamento.

Art. 31 - O Alvará de Execução e Instalação de elevadores, escadas ou esteiras rolantes, terá validade de 01 (um) ano a contar da data da Licença de funcionamento de sua emissão.

Parágrafo Único. Os pedidos de revalidação da Licença de funcionamento para equipamentos serão obrigatórios e concedidos mediante apresentação de Laudo emitido por profissional habilitado.

Art. 32 - A Licença de funcionamento para equipamentos poderá a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

I - revogado, atendendo a relevante interesse público;

II - cassado, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;

III - anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

Art. 33 - O Habite-se e/ou Alvará de Conclusão é obrigatório e deverá ser requerido quando do término das seguintes obras:

I - edificação nova;

II – reforma (com aumento de área) e regularização.

Art. 34 - Fica estabelecido que para solicitação de Habite-se ou Alvará de Regularização deverá ser providenciada a pavimentação do passeio público em piso antiderrapante sem degraus, com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), sendo permitido o plantio de árvores de espécie adequada (cujo crescimento não comprometa a rede pública de energia), quando o imóvel for dotado de guias e sarjeta;

Art. 35. O Habite-se e/ou Alvará de Conclusão será concedido quando a edificação atender às exigências previstas nesta Lei.

Parágrafo Único. O Habite-se e/ou Alvará de Conclusão poderá ser concedido em caráter parcial.

Art. 36 - Toda obra ou edificação deverá ser fiscalizada pelo município, tendo o servidor municipal, incumbido desta atividade, livre acesso ao local.

Art. 37 - Deverão ser mantidos no local da obra os documentos que comprovem a regularidade da atividade edilícia em execução, nos termos desta Lei e legislação pertinente.

Parágrafo único. São documentos hábeis à comprovação da regularidade edilícia em execução:

I – alvará de aprovação e/ou execução;

II – cópia do projeto aprovado;

Art. 38- Para efeito de aplicação desta lei, poderão ser examinados de acordo com a legislação anterior os pedidos de aprovação de projetos ou de licença de obras, nas seguintes condições:

I - protocolizados no município antes da publicação desta Lei;

II – protocolizados no município após a data de publicação desta Lei, quando se tratar de alteração ou modificação de projetos aprovados com alvará de execução ainda em vigor.

Art. 39 - Os prazos fixados pela presente Lei são expressos em dias corridos, contados a partir do primeiro dia útil após o evento origem até o seu dia final, inclusive, e quando não houver expediente neste dia, prorroga-se automaticamente o seu término para o dia útil imediatamente posterior.

Art. 40 - As taxas relativas aos serviços referidos nesta Lei serão cobradas com as devidas correções monetárias previstas anualmente.

DOS RECUOS

~~**Art. 41**— Independente da zona de uso que se encontre é facultados aos lotes com testada igual ou inferior a 12,00m (doze metros) deixar de observar um dos recuos laterais quando exigidos.~~

Art. 41 – Independente da zona de uso que se encontre é facultado nos lotes com testada igual ou inferior a 12,00m (doze metros), e com área de até 500,00m² inclusive, as edificações a serem implantadas deixar de observar um dos recuos laterais quando exigidos, ressalvadas as eventuais exigências impostas pelos Loteadores. (Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 039 DE 06 DE FEVEREIRO DE 2009)

~~**Art. 42** – Para efeito de determinar o recuo frontal aos lotes com frente para mais de um logradouro, será considerado como frente apenas um dos alinhamentos à escolha do responsável técnico.~~

~~**Parágrafo Único** – Definida uma das frentes como recuo frontal, a remanescente será considerada como recuo lateral com no mínimo de 2,00 metros não sendo permitido edificar.~~

Art. 42 - Para efeito de determinar o recuo frontal aos imóveis com frente para mais de um logradouro, fica obrigatória a exigência do recuo frontal para todas as suas testadas. (Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 039 DE 06 DE FEVEREIRO DE 2009)

Parágrafo Único – Para os imóveis localizados em esquinas, fica obrigatória a exigência do recuo frontal para a via de maior importância, devendo ser obedecido como critério de avaliação, a hierarquia do sistema viário constante do artigo 123 e seus parágrafos, deste mesmo diploma legal. (Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 039 DE 06 DE FEVEREIRO DE 2009)

Art. 43 - Os recuos de frente serão determinados a partir do alinhamento da divisa do lote e o passeio público.

§ 1º – Os recuos serão considerados áreas “Não edificável”, exceto para abrigo de veículos, guaritas e cabine primária.”

§ 2º - Os abrigos de veículos poderão se localizar nos recuos de frente ou laterais desde que não sejam executados com laje ou outro material que caracterize como construção definitiva.

Art. 44 – As edículas e/ou outras construções poderão ser executadas na divisa de fundo do lote, desde que o recuo exigido na zona em que se encontrem seja incorporado como distância entre a edícula e/ou outras construções e a construção principal, não podendo ocupar uma das laterais no fundo do lote.”

§ 1º - A construção de edícula e/ou outras construções no fundo de lote somente será permitida para pavimento térreo.

§ 2º - Tratando-se de construção com mais de um pavimento no fundo do lote, deverão ser observados os recuos exigidos na zona em que se localizem.

§ 3º - A área da edícula e/ou outras construções no fundo de lote não poderá ser superior a 1/3 da construção principal.

§ 4º - Fica determinado para construção de piscina o recuo mínimo de 1,50 metros para as divisas do lote e de qualquer construção.

Art. 45 – Em observância ao disposto no Código Civil, nenhuma abertura voltada para a divisa do lote poderá ter qualquer de seus pontos situados a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) dessa, ressalvadas as aberturas voltadas para o alinhamento dos logradouros.

DAS CONSTRUÇÕES

Art. 46- A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, será procedida de forma a obedecer ao projeto aprovado, às normas técnicas e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades e dos logradouros públicos.

Art. 47 - O canteiro de obras compreenderá a área destinada à execução e desenvolvimento das obras e serviços complementares, inclusive a implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução, tais como, alojamento, escritório de campo, depósitos, estande de vendas e outros.

Art. 48 - Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção da calçada desobstruída e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção.

Art. 49 - Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito, e outras instalações de interesse público.

Art. 50 - Para todas as construções, com exceção das residências unifamiliares, será obrigatório o fechamento no alinhamento do canteiro de obras, por muro ou tapume com altura mínima de 2,00m (dois metros).

§ 1º. Em casos especiais, poderão ser aceitas pelo município soluções que sejam tecnicamente mais adequadas e protegendo o pedestre.

§ 2º. Em casos de comprovada necessidade técnica, será permitido o avanço do tapume até mais da metade da calçada.

§ 3º - Quando a largura livre da calçada resultar inferior a 0,90m (noventa centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, deverá ser solicitada autorização para, em caráter excepcional, desviar-se o trânsito de pedestres para a parte protegida do leito carroçável.

§ 4º - Concluídos os serviços ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

Art. 51 - É obrigatória a colocação da placa de obra em local visível.

Parágrafo Único - A placa de obra deverá ser de material durável, com dimensões mínimas de 1,00 x 0,50 m, identificando o autor do projeto e o responsável técnico pela construção.

Art. 52 Com o objetivo de melhorar a segurança dos vizinhos e transeuntes poderão ser exigidas soluções adicionais que sejam tecnicamente mais adequadas para cada obra.

Art. 53 - As edificações existentes regulares poderão ser reformadas desde que a reforma não esteja em desconformidade com esta Lei .

Art. 54 - As edificações irregulares, no todo ou em parte, poderão ser regularizadas e reformadas, desde que atendam ao disposto nesta Lei, expedindo-se alvará de aprovação e/ou execução.

Art. 55 - Nas edificações a serem reformadas com mudança de uso e comprovada existência regular por período de 05 (cinco) anos poderão ser aceitas, para a parte existente e a critério do município, soluções que, por implicações de caráter estrutural, não atendam integralmente às disposições previstas nesta Lei desde que não comprometam a salubridade nem acarretem redução da segurança.

Art. 56 - A edificação regular poderá ser reconstruída, no todo ou em parte, conforme o projeto aprovado.

Art. 57 – O Município poderá recusar, no todo ou em parte, a reconstrução nos moldes anteriores da edificação com índice e volumetria em desacordo com o disposto nesta Lei e que seja prejudicial ao interesse urbanístico.

Art. 58 - As edificações deverão observar os princípios básicos de conforto, higiene e salubridade, de forma a não transmitir aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos, ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nos regulamentos oficiais próprios.

Parágrafo Único - As construções caracterizadas e determinadas como mezanino não poderão ter área superior a 1/3 da área do pavimento originário;

Art. 59 - Os componentes básicos da edificação, que compreendem fundações, estruturas, paredes e cobertura, deverão apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade adequados à função e porte do edifício de acordo com as normas técnicas, especificados, dimensionados por profissional habilitado.

Art. 60 - As fundações e estruturas deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote e considerar as interferências para com as edificações vizinhas, logradouros e instalações de serviços públicos.

Art. 61 - Nos andares acima do térreo, a altura mínima de peitoris e guarda-corpos será de 1,10m (um metro e dez centímetros), e deverão ser resistentes a impactos e pressões, conforme as normas técnicas.

Art. 62 - A execução de instalações prediais, tais como as de água potável, águas pluviais, esgoto, energia elétrica, pára-raios, telefone, gás observarão, em especial, às normas técnicas pertinentes.

Art. 63 - Todo equipamento mecânico, independentemente de sua posição no imóvel, deverá ser instalado de forma a não transmitir ao imóvel vizinho e aos logradouros públicos ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nos regulamentos oficiais próprios.

Art. 64 - Equipamento mecânico de transporte vertical não poderá se constituir como único meio de circulação e acesso às edificações.

Art. 65 - Deverão ser servidas por elevadores de passageiros as edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos incluindo o térreo, observadas as seguintes condições:

I - mínimo de 1 (um) elevador, em edificações até 8 (oito) pavimentos;

II - mínimo de 2 (dois) elevadores, em edificações com mais de 8 (oito) pavimentos

Art. 66 - Para os terrenos edificados, será facultativo o fechamento de suas divisas.

Parágrafo Único - Quando executados, os muros terão altura máxima de 3,00m (três metros), medidos a partir do nível em que se situarem, excetuados os de arrimo que terão altura compatível com o desnível de terra.

Art. 67 - Os compartimentos e ambientes nas edificações deverão ser posicionados e dimensionados de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico e proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento e emprego dos materiais das paredes, cobertura, piso e aberturas, bem como das instalações e equipamentos.

Art. 68 - A iluminação e ventilação naturais poderão ser substituídas por meios artificiais apresentados em projetos específicos.

Art. 69- As instalações sanitárias não poderão ser ventiladas através de compartimentos destinados ao preparo e ao consumo de alimentos.

Art. 70 - Os ambientes ou compartimentos que contiverem equipamentos ou instalações com funcionamento a gás deverão ter ventilação permanente, assegurada por aberturas para o exterior.

§ 1.º - Todo recipiente, tanto o que está em uso como o de reserva, deve ficar protegido do sol, da chuva e da umidade, em local com ventilação natural, de preferência do lado de fora da edificação.

§ 2.º - Nunca instale ou guarde um Botijão de gás em local fechado como: armário de pia, porão ou banheiro.

§ 3.º - O Botijão em uso e o de reserva não devem ficar próximos de outros produtos inflamáveis, fontes de calor e faíscas. O abrigo dos Botijões deve ficar afastado no mínimo 1,5m de ralos, caixas de gordura e esgotos.

§ 4.º - Em caso de instalações com Botijões de 45kg ou 90kg., recomendados em estabelecimentos comerciais (bares, restaurantes) e industriais, deverão ser observados o que já foi dito acima.

Art. 71 - A implantação de toldos e as coberturas retráteis não deverão ter área superior a 50,00m², tendo como altura mínima de 2,30 m dos apoios removíveis.

§ 1º. Os toldos e as coberturas retráteis não serão considerados área edificada para fins de observância dos índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

§ 2º. Nenhum mobiliário poderá obstruir os acessos e circulação de pessoas e veículos, nem as áreas destinadas a iluminação e ventilação das edificações.

Art. 72 - Consideram-se espaços de circulação as escadas, as rampas, os corredores e os vestíbulos, que poderão ser de uso:

I - privativo, os que se destinarem às unidades residenciais e ao acesso a compartimentos de uso limitado das edificações em geral;

II - coletivo, os que se destinarem ao uso público ou coletivo;

Art. 73 - De acordo com a sua utilização, a escada de uso privativo poderá ser classificada como restrita, servindo de acesso secundário nas unidades residenciais, ou de acesso destinado a depósito e instalação de equipamentos, nas edificações em geral.

Art. 74 - As escadas deverão dispor de corrimão, conforme as seguintes especificações:

I - apenas de um lado, para escada com largura inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

II - de ambos os lados, para escada com largura igual ou superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III - intermediário quando a largura for igual ou superior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

Parágrafo Único - As escadas externas de caráter monumental poderão, excepcionalmente, ter apenas dois corrimãos laterais, independentemente de sua largura, quando não forem utilizadas por grandes multidões.

Art. 75 - As rampas para acesso de pedestres terão inclinação máxima de 10% (dez por cento), quando forem meio de acesso e escoamento vertical da edificação, sendo que sempre que a inclinação exceder a 6% (seis por cento) o piso deverá ser revestido com material antiderrapante

Art. 76 - Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos serão projetados, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física que possa reduzi-los, e serão destinados às seguintes utilizações:

I - privativo - de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação residencial;

II - coletivo - aberto ao uso da população permanente e flutuante da edificação;

III - comercial - utilizado para guarda de veículos com fins lucrativos, podendo estar ou não integrado a uma edificação.

Art. 77 - A construção e a reconstrução das calçadas dos logradouros que possuam meio-fio em toda a extensão das testadas dos terrenos, edificados ou não, são obrigatórias e competem aos proprietários dos mesmos, atendendo aos seguintes requisitos:

I - declividade máxima de 2% (dois por cento) do alinhamento para o meio-fio;

II - proibição de degraus ;

III - proibição de revestimento formando superfície inteiramente lisa;

IV - meio-fio rebaixado com rampas ligadas às faixas de travessia de pedestres, atendendo à legislação específica;

VI - meio-fio rebaixado para acesso de veículos;

VII - destinar área livre, sem pavimentação, ao redor do tronco do vegetal em calçada arborizada.

Art. 78 - O rebaixamento de meios-fios para o acesso de veículos será obrigatório, contínuo, não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada do imóvel.

Art. 79 - O acesso de veículos em lotes de esquina, deverá garantir, além da curva de concordância dos alinhamentos, um trecho contínuo com meio-fio de, no mínimo, 3,00m (três metros).

Art. 80 - As rampas para veículos deverão apresentar:

I - declividade máxima de 20% (vinte por cento), quando destinada à circulação de automóveis e utilitários;

II - declividade máxima de 12% (doze por cento), quando destinada à circulação de caminhões e ônibus.

Parágrafo Único. As rampas para automóveis e utilitários em residências unifamiliares terão declividade máxima de 20% (vinte por cento).

Art. 81 - Será obrigatório, no mínimo, 1 (um) vaso e 1 (um) lavatório por sexo em agências bancárias, para atendimento ao público.

Art. 82 - As habitações de caráter unifamiliar, multifamiliar e coletivo deverão atender às seguintes disposições:

I - conter, no mínimo, espaços destinados ao repouso, à instalação sanitária e ao preparo de alimentos;

II - as instalações sanitárias situadas sob escadas, cujo pé-direito médio seja inferior a 2,30m (dois metros e trinta centímetros), serão admitidas desde que, na habitação, haja outro compartimento sanitário que atenda ao estabelecido no Decreto Estadual n.º 12342/78;

III - os terraços cobertos e as varandas terão pé-direito mínimo de 2,30 (dois metros e trinta centímetros).

IV – As edículas deverão conter espaços destinados a atender aos serviços de apoio a residência, como as dependências de empregados, lavanderia, garagem e depósito.

Art. 83 - As edificações e equipamentos com características especiais ou transitórias terão seus projetos regulados, no que se refere à observância dos padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto, por órgão municipal competente que fixará, em cada caso, diretrizes a serem obedecidas, sujeitas a regulamentação por ato do Poder Executivo.

Parágrafo Único – Entende-se como edificações e equipamentos com características especiais ou transitórias os Totens, antenas de telefonia celular, quiosques comerciais e/ou similares.

DO MEIO AMBIENTE

Art. 84 - Nos lotes edificados ou não, que tenham área impermeabilizada igual ou superior a 500 m², deverão ser construídos reservatórios para acumulação de água pluviais, ou instalados equipamentos com a mesma finalidade, como condição para obtenção de Habite-se ou Alvará Regularização.

Parágrafo único – A mesma regra do “caput” se aplica para os loteamentos, edificados ou não, com área impermeabilizada igual ou superior a 500 m², que vierem a ser implantados posteriormente à publicação e regulamentação desta lei.

Art. 85 – A capacidade do reservatório deverá ser calculada com base na seguinte equação:
 $V = 0,15 \times A_i \times IP \times t$

V = volume do reservatório (m³)

A_i = Área impermeabilizada (m²)

IP = índice pluviométrico igual a 0,06 /h

t = tempo de chuva igual a uma hora

§ 1.º - Deverá ser instalado um sistema que conduza toda água captada por telhados, cobertura, terraço e pavimentos descobertos ao reservatório, ou equipamento com a mesma finalidade.

§ 2.º - A água contida pelo reservatório, ou equipamento com a mesma finalidade, deverá preferencialmente infiltrar-se no solo, podendo ser despejada na rede pública de drenagem após uma hora de chuva ou ser conduzida para outro reservatório para finalidades não potáveis.

Art. 86 - As edificações situadas em áreas desprovidas de rede coletora de esgoto, deverão ser providas de instalações destinadas ao tratamento de efluentes, situadas inteiramente dentro dos limites do lote de acordo com as normas técnicas.

§ 1.º – Quando existir rede coletora de esgoto pública, deverá ser utilizado o sistema de tanque séptico, objetivando o transporte dos efluentes livres de sólidos sedimentáveis.

§. 2.º - O proprietário de imóvel requerente de aprovação de projeto junto a prefeitura deverá apresentar Termo de Compromisso referente ao projeto, construção e a disposição final dos efluentes sanitários (esgoto).

Art. 87 - Não será permitido o despejo de águas pluviais ou servidas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamentos, sobre as calçadas e os imóveis vizinhos, devendo as mesmas serem conduzidas para o sistema de esgoto ou por canalização às redes coletoras próprias, de acordo com as normas emanadas do órgão competente.

Art. 88 - Os compartimentos destinados a abrigar serviços de lavagem, lubrificação e pintura serão executados de modo a não permitir a dispersão do material em suspensão utilizado no serviço.

DA ACESSIBILIDADE

Art. 89 - Nas edificações não residenciais, com a finalidade de assegurar o uso por pessoas portadoras de deficiências físicas, o único ou pelo menos um dos elevadores deverá estar situado em local a eles acessível.

Art. 90- As edificações não residenciais deverão ser dotadas de rampas de acesso para pessoas portadoras de deficiências físicas, obedecendo a legislação específica.

Art. 91 – Nas construções de uso comercial, industrial e público deverão ter previstas vagas para veículos de pessoas portadoras de deficiências físicas, calculadas sobre o mínimo de vagas obrigatórias, na proporcionalidade de 1% (um por cento) quando em estacionamento coletivo e comercial, observando o mínimo de 1 (uma) vaga.

Art. 92. Serão obrigatórias instalações sanitárias para pessoas portadoras de deficiências físicas, atendendo a legislação específica, observando a proporção do mínimo de 1 (uma) unidade, nos seguintes usos:

I - locais de reunião com até de 200 (duzentas) pessoas;

II - qualquer outro uso com mais de 600 (seiscentas) pessoas.

BOLSÕES RESIDENCIAIS

Art. 93 – Os loteamentos estabelecidos e reconhecidos pela municipalidade como Bolsões Residenciais, terão seus usos definidos como Estritamente Residencial – ZER, mesmo que localizados em zonas de usos destinadas a outros fins e usos.

§ 1.º - Nos imóveis localizados em Bolsões Residenciais poderão receber e funcionar microempresas e as empresas de pequeno porte, e que sejam comprovadamente residenciais de seus titulares, desde que:

- a) não estejam situadas em áreas ou zonas de preservação ambiental;
- b) não estejam situadas em torno de bens tombados ou em áreas de preservação permanente;
- c) não ocupem faixas ou áreas "non aedificandi";
- d) não ocupem partes comuns ou unidades de edificações multifamiliares de uso exclusivamente residencial, sem autorização, com unanimidade do condomínio e/ou associação dos moradores;
- e) não será permitido o funcionamento de nenhuma atividade industrial;

§ 2.º O funcionamento das atividades comerciais, das prestações de serviços e dos profissionais liberais de quaisquer atividade serão restritas, sendo vedado o atendimento local, o estoque de mercadorias e a colocação de publicidade.

§ 3.º À autorização para o estabelecimento e o funcionamento das empresas nas residências se seus titulares dependerão do Alvará concedido a título precário pela Prefeitura, podendo ser cancelado, quando:

- a) a atividade contrarie as normas de higiene, saúde, segurança, trânsito e outras de ordem pública;
- b) forem infringidas disposições relativas ao controle da poluição, ou causar incômodos à vizinhança, danos e/ou prejuízos ao meio ambiente;

c) comprovadamente o imóvel não for utilizado como residência pelo titular da empresa;

d) o condomínio ou a associação dos moradores pedir o cancelamento do Alvará da empresa junto a municipalidade, apresentando ata da reunião que cassará a autorização para o funcionamento, devidamente registrada em Cartório;

§ 4.º Serão consideradas microempresas e empresas de pequeno porte, aquelas que possuem até 03(três) empregados, para os efeitos desta Lei Complementar.

Art. 94 - Os imóveis ocupados pelas microempresas, empresas de pequeno porte e dos profissionais liberais, serão considerados residenciais para efeito de lançamento e cobrança de Imposto sobre Propriedade e Território Urbano-IPTU.

Parágrafo Único - Os benefícios previstos na presente Lei, não serão considerados como direitos adquiridos pelos proprietários dos imóveis nem aos titulares da empresa devendo ser requerido o Alvará de funcionamento junto a municipalidade anualmente.

Art. 95 - Os imóveis localizados fora dos Bolsões Residenciais poderão apresentar dois ou mais usos, desde que a sub categoria de uso R3 e as atividades econômicas sejam permitidas na zona de uso na qual se encontrem.

Art. 96 - A utilização dos imóveis só serão autorizados quando as atividades de usos, dos lotes e das edificações estiverem de acordo com o disposto na presente lei.

MORADIA ECONOMICA

Art. 97 - Para os efeitos desta Lei, considera-se moradia econômica a residência unifamiliar destinada ao uso do proprietário com área total não excedente a 60,00m² (sessenta metros quadrados) que não constitua parte de agrupamento ou conjunto de realização simultânea.

Art. 98 - As construções de moradia econômica poderão gozar de fornecimento gratuito, pelo Município, de projeto arquitetônico, memoriais descritivos e projeto do sistema de esgoto.

§ 1.º - Mediante convênio, a ser firmado com os órgãos de classe, concessionárias de serviços públicos, estabelecimentos de ensino e outros, o município poderá ainda fornecer, gratuitamente, assistência técnica de profissional habilitado, para o acompanhamento das obras.

§ 2.º - Entende-se por moradia econômica, para fins desta lei, aquela que preencher as seguintes condições:

I – Se destine exclusivamente para o uso residencial unifamiliar;

II - Possua área máxima de 60,00 m² (sessenta metros quadrados) e com um único pavimento (térreo);

§ 3.º - Os projetos de que trata esta lei não poderão ser alterados pelos requerentes e/ou interessados sem prévia aprovação da Prefeitura.

§ 4.º - Só poderão ser concedidos os benefícios desta lei aos interessados que possuam um único terreno no município, sem edificação, com área máxima de 500,00 m²(quinhentos metros quadrados).

Art. 99 – Concluída a obra deverá ser emitido laudo técnico por profissional habilitado que identificará a situação da construção em face da segurança da construção e da legislação municipal.

Art. 100- Ficam isentos do pagamento das taxas os requerimentos de alvarás para residências unifamiliares, quando se tratar de edificação de moradia econômica..

PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 101 - Os empreendimentos imobiliários para fins urbanos caracterizados como loteamento, desmembramento, condomínios, conjuntos residenciais e similares estarão sujeitos a prévia aprovação do Município, devendo atender a legislação municipal, e na sua falta, a Estadual ou Federal, utilizando-se sempre a mais restritiva.

Parágrafo Único – Não será permitido os empreendimentos imobiliários mencionados no “caput” deste artigo:

a) em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e escoamento das águas;

b) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

c) em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas as exigências específicas da legislação municipal;

d) em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

e) em área de preservação ecológica ou naquela onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até sua correção.

Art. 102 - Os Empreendimentos Imobiliários só poderão ocorrer com infra-estrutura compatível com o empreendimento.

§ 1º – Os Empreendimentos Imobiliários só serão permitidos em glebas situadas até 1000,00 (mil) metros das vias servidas de transporte coletivo e infra-estrutura básica (água, esgoto ligado à rede pública e energia elétrica)”.

§ 2º - Para efeito desta lei, entende-se como empreendimento imobiliário, condomínio industrial e/ou residencial e/ou comercial, conjuntos residenciais e/ou industrial e/ou comercial e os parcelamentos de solo, loteamento e desmembramento.

Art. 103 - Não havendo condições técnicas para abastecimento e distribuição de água potável por rede pública, deverá o empreendedor implantar sistema adequado de capacitação, preservação e distribuição de água potável aprovado pelos órgãos responsáveis.

Art. 104 - s disposições dos efluentes líquidos sanitários deverão estar enquadrados aos padrões exigidos pelas normas técnicas e à legislação pertinente ao assunto.

Art. 105 - O desmatamento e os serviços de terraplenagem serão permitidos desde que não comprometam ou prejudiquem as matas e a vegetação natural, situadas nas encostas e ao longo de qualquer corpo de água, salvo legislação específica e aprovação nos órgãos estaduais competentes.

§ 1.º – Fica estabelecida uma faixa de 30,00 (trinta) metros ao longo das margens e rios como área de preservação permanente, ficando proibida a derrubada de árvores nesta faixa, podendo ser utilizada como área verde.

§ 2.º - A faixa estabelecida no § 1.º poderá ser reduzida, caso haja alteração na Legislação Federal ou outra que venha a substituir.

Art. 106 - A elaboração do projeto para empreendimentos imobiliários será precedida de diretrizes fixadas pela municipalidade, a pedido do interessado.

§ 1º – As diretrizes terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados a partir da sua emissão.

§ 2.º- Nos casos de empreendimentos imobiliários que serão analisados pelo GRAPROHAB ou que deverão atender ao artigo 18 da Lei Federal 6766/79, a Certidão de Diretrizes terá o prazo de 12 (doze) meses contados a partir da data de sua emissão.

§ 3º - Antes do final do prazo de validade da Certidão de Diretrizes o empreendedor deverá requerer a renovação da Certidão de Diretrizes pelo período de 180 dias uma única vez.

Art. 107 - A aprovação e a execução do projeto de empreendimentos imobiliários obedecerá as seguintes exigências:

a) atendidas todas as disposições legais será expedida autorização para a implantação e a execução das obras, acompanhado do cronograma com validade de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos, desde que requerido pelo empreendedor e contados a partir da data de sua emissão.

~~b) Quando na execução das obras de infra-estrutura, no prazo de 2 (dois) anos assim como quando requerido por mais 2 (dois) anos, deverá o empreendedor garantir a execução das mesmas, por meio de hipoteca de bens no valor superior de 50% do orçamento apresentado.~~

b) Quando na execução das obras de infra-estrutura, no prazo de 2 (dois) anos assim como quando requerido por mais 2 (dois) anos, deverá o empreendedor garantir a execução das mesmas, por meio de hipoteca de bens imóveis, fiança bancária ou seguro fiança no valor superior de 50% do orçamento apresentado. [\(Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº.043 DE 04 DE DEZEMBRO DE 2009\)](#)

c) Após a execução de todas as obras, o empreendedor deverá solicitar vistoria junto a Secretaria de Urbanismo e Desenvolvimento, que verificará o cumprimento do cronograma do projeto e a execução das obras.

d) A vistoria deverá ser realizada pelos profissionais legalmente habilitados, pertencentes ao quadro de funcionários da Secretaria de Urbanismo e Desenvolvimento, devendo ao final expedir o Termo de Verificação de Obras.

e) Após a vistoria e aceitas as obras, deverá o empreendedor solicitar liberação da garantia (hipoteca de bens) que deverá ocorrer somente após a comprovação pela Prefeitura através da Secretaria de Urbanismo e Desenvolvimento, pelo Departamento de Obras e Serviços Municipais, sendo vedada a liberação parcial.

Art. 108 – O Executivo regulamentará por decreto as exigências para apresentação do projeto de aprovação, da execução e para emissão do respectivo alvará, devendo posteriormente a emissão do termo de conclusão de obra.

§ 1º - O projeto de elaboração para qualquer empreendimento imobiliário, deverá conter:

a) Laudos técnicos para atender a legislação federal;

- b) Serviços topográficos;
- c) Levantamento aerofotogramétrico;
- d) Planejamento geral básico-Projeto de loteamento, condomínio ou similares;
- e) Projeto paisagístico;
- f) Sondagem geotécnicas;
- g) Projeto de terraplanagem e contenções;
- h) Projeto de obras de arte, estrutura, fundações e estruturas de contenções;
- i) Projeto de sistema viário inclusive pavimentação;
- j) Projeto de sistema de abastecimento de água;
- l) Projeto de sistema de esgoto cloacal e esgoto pluvial;
- m) Projeto de sistema de distribuição de energia elétrica;
- n) Cronograma físico e financeiro das obras;
- o) Orçamento atualizado das obras;

§ 2º Para os empreendimentos imobiliários cujo sistema de esgoto adotado seja o individual previsto pela NBR 7229/93 e 13969/97, deverá ser apresentado para aprovação o projeto com a indicação dos tanques sépticos e do sistema complementar de esgoto.

§ 3.º - Projetos e o orçamento referido no “caput” deste artigo deverão ser apresentados em material copiativo.

Art. 109 - Após a aprovação do cronograma de obras e do registro dos bens em garantia, o empreendedor poderá dar início a execução do empreendimento.

Parágrafo Único – Aprovado o projeto do empreendimento imobiliário, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias sob pena de caducidade de aprovação, acompanhado dos documentos previstos na legislação federal.

DESMEMBRAMENTO

Art. 110 – Aplica-se ao desmembramento as seguintes disposições urbanísticas:

- a) – A frente mínima resultante do desmembramento não deverá ser inferior a 10,00 (dez) com área mínima definida na tabela I deste diploma legal.
- b) todos os lotes resultantes devem ter obrigatoriamente frente para a via oficial do Município.

Art. 111 - Aprovado o projeto de desmembramento, o mesmo deverá ser submetido ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias sob pena de caducidade de aprovação.

Parágrafo Único – Aprovado o projeto do empreendimento imobiliário, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias sob pena de caducidade de aprovação, acompanhado dos documentos previstos na legislação federal.

LOTEAMENTO

Art. 112 - Os loteamentos deverão atender as disposições desta lei, podendo ser implantados de acordo com o que segue:

§ 1.º a área mínima dos lotes deverá ser aquela estabelecida na zona de uso prevista na Tabela I - Restrições Urbanísticas de Uso;

- a) a frente mínima prevista para cada lote não deverá ser inferior a 10 (dez) metros;
- b) ~~para a área de uso público deverá ser prevista a percentagem mínima de 35% (trinta e cinco por cento), da área total loteada, sendo que desta, 10% (dez por cento) reservada para o uso institucional, 20 % (dez por cento) para área verde (reserva legal) e o restante para vias de circulação;~~
b) para a área de uso público deverá ser prevista a percentagem mínima de 35% (trinta e cinco por cento), da área total loteada, sendo que desta, 10% (dez por cento) reservada para o uso institucional, 20 % (vinte por cento) para área verde (reserva legal) e o restante para vias de circulação;
(Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº.043 DE 04 DE DEZEMBRO DE 2009)
- c) ~~a localização das áreas verdes e institucionais deverão fazer frente para vias de circulação oficiais e não possuir declividade superior a 15% (quinze por cento);~~

c) a localização das áreas verdes e institucionais deverá fazer frente para vias de circulação oficiais e não possuir declividade superior a 15% (quinze por cento), podendo a critério exclusivo da Municipalidade, tanto as áreas institucionais como as áreas verdes, serem indicadas no local do próprio empreendimento ou em lugares diversos ao mesmo, sempre respeitando os critérios de avaliação instituídos pelo Parágrafo Único do Artigo 152. [\(Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº.043 DE 04 DE DEZEMBRO DE 2009\)](#)

d) – Nenhuma via pública de circulação deverá ter largura inferior a 11,00 m (onze metros) de largura, sendo 7,00 m (sete metros) de leito carroçável mínimo e 2,00 m (dois metros) de passeio em ambas as laterais, com inclinação não superior a 15% (quinze por cento), tendo a via principal de acesso ao loteamento no mínimo 14,00 m (quatorze metros), sendo 10,00 m (dez metros) de leito carroçável e 2,00 m (dois metros) de passeios de ambos os lados.

e) comprimento das quadras não poderão ser superior a 300 (trezentos) metros, sendo que nas quadras com mais de 150 (cento e cinquenta) metros, serão toleradas vielas com largura de 3 à 5 (três à cinco) metros para uso de obras de saneamento ou similares;

f) – Nas faixas de domínio público das rodovias será obrigatório reservar faixa “Non Aedificandi” de 30,00 (trinta) metros, no mínimo, do eixo da rodovia, e nas faixas de domínio público dos dutos será obrigatório reservar faixa “Non Aedificandi” de 15,00 (quinze) metros, no mínimo, do eixo do duto, salvo legislação específica”;

g) para loteamento empresarial, comercial e/ou industrial, que vier a ser implantado no Município de Vargem Grande Paulista, deverá ser previsto para uso público a percentagem mínima de 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada, sendo que desta, 5% (cinco por cento) será reservada para uso institucional, 12% (doze por cento) para área verde (reserva legal) e 18% (dezoito por cento) para vias de circulação”. [\(Acrescentado pela LEI COMPLEMENTAR Nº. 046 DE 15 DE DEZEMBRO DE 2010\).](#)

§ 2º - Quando a solução técnica para a destinação do esgoto for prevista como Tanque séptico e sistema complementar, deverá constar no contrato padrão de compra e venda, devidamente registrado junto ao cartório a responsabilidade da execução do sistema dentro das normas técnicas previstas, por parte do adquirente do lote.

§ 3.º - Fica autorizado o desdobro de lotes em loteamentos já implantados, onde a área dos lotes resultantes não apresentem área inferior a menor área de lote quando da aprovação e implantação do mesmo.

§ 4º - na Zona Predominantemente residencial – ZPR será permitida a diminuição da área do lote até 360 m² desde que o loteador apresente e execute soluções de infra-estrutura para o abastecimento de

água, destinação de esgoto com solução técnica definitiva e executada, implantação de rede de energia elétrica e iluminação pública, drenagem e pavimentação de elevada comprovação técnica;

a) Quando da aprovação do loteamento deverá ser apresentado o contrato padrão de compra e venda registrado em cartório, com a exigência de permissão para desdobro de lotes desde que os lotes resultantes não apresentem área inferior a menor área de lote, na aprovação e implantação do loteamento.

b) Fica estabelecido com recuos mínimos os mesmos inseridos para a Zona Central – ZC.

§ 5.º - Para os loteamentos aprovados como Bolsões Residenciais, deverão ser previstas áreas livres para o uso comum, destinados a jardins e equipamentos de recreação, correspondente a no mínimo 2% da área total da gleba loteada.

CONJUNTO RESIDENCIAL e/ou COMERCIAL e/ou INDUSTRIAL, CONDOMÍNIOS E SIMILARES

Art. 113 - Fica autorizada a aprovação de projetos de conjuntos residenciais e/ou comercial e/ou industrial caracterizados ou não como bens de condomínios, destinados a habitação, comércio ou indústria, sendo permitida a edificação isolada, agrupada vertical ou horizontal, observando as disposições da legislação federal, estadual e municipal.

Art. 114 - Os conjuntos residenciais e/ou comerciais e/ou industriais e similares poderão ser implantados em lotes ou glebas, devendo ser observados os equipamentos comunitários a todas as unidades autônomas do conjunto, cabendo a cada uma a fração ideal do terreno.

§ 1º - Os lotes ou glebas objetos de empreendimentos em condomínio serão considerados indivisíveis e, portanto, não poderão ser desmembrados em lotes.

§ 2º - Ficam estabelecidas como equipamentos comunitários as áreas previstas para lazer, recreação, atividades sociais, serviços, áreas verdes, estacionamentos e as vias de circulação.

§ 3º - Os espaços destinados ao lazer, recreação, atividades sociais e serviços, deverão corresponder a área mínima de 15,00 m² por unidade autônomas;

§ 4º - As áreas verdes (ajardinados e arborização), deverão corresponder a área mínima de 20,00 m² por unidade autônoma;

§ 5º – Para os espaços reservados a estacionamento de veículos, deverá ser observada, no mínimo, uma vaga por edificação, podendo estar situada na própria unidade autônoma, em bolsões ou subsolo com no mínimo, as dimensões de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 5,00 m (cinco metros) de comprimento, bem como largura mínima da via de acesso para as vagas de 6,00 m (seis metros) de leito carroçável.

§ 6º - Os espaços destinados às vias de circulação não poderão ter largura inferior a 9,40 m (nove metros e quarenta centímetros), sendo 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de passeio de ambos os lados, e leito carroçável de 7,00 m (sete metros) com inclinação máxima de 15 (quinze por cento);

§ 7º - O acesso ao conjunto residencial e/ou comercial e/ou industrial deverá ser através de via oficial existente;

§ 8º - Nas vias de circulação sem saída deverá ser prevista praça ou alça para manobras;

Art. 115 - Os conjuntos residenciais agrupados verticalmente, não terão o subsolo incluído no cálculo de coeficiente de aproveitamento e no número de pavimento (índice de elevação).

Art. 116 - As unidades autônomas do conjunto residencial deverão respeitar os recuos previstos na Tabela I - Restrições Urbanísticas de Uso - parte integrante desta lei.

Art. 117 - Os equipamentos comunitários destinados ao lazer, recreação, atividades sociais e serviços deverão estar previstos nas taxas dos índices Urbanísticos da Tabela I - Restrições Urbanísticas de Uso - parte integrante desta lei.

~~**Art. 118** — Para empreendimentos que ultrapassem a 40 (quarenta) unidades autônomas, o empreendedor deverá prever 10% (dez por cento) da área total do imóvel (lote ou gleba) para uso institucional, sendo que esta área não deverá ser inferior a 1.000,00 m² (um mil metros quadrados).~~

~~**Art. 118** — Para todos os empreendimentos que ultrapassem respectivamente, 20 (vinte), 30 (trinta) e 40 (quarenta) unidades autônomas, o empreendedor deverá doar à Municipalidade para fins de Uso Institucional, respectivamente 5% (cinco por cento), 8% (oito por cento) e 10% (dez por cento), da área total do imóvel objeto do licenciamento (lote ou gleba), sendo que estas áreas não poderão ser inferiores respectivamente a 500,00m², 750,00m² e 1.000,00m², devendo ainda as mesmas serem localizadas em áreas distintas ao empreendimento, observando-se sempre a regra prevista no parágrafo único do artigo 152, do mesmo diploma legal. [\(Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 039 DE 06 DE FEVEREIRO DE 2009\)](#)~~

Art. 118 - Para todos os empreendimentos em Condomínio Residencial que ultrapassem respectivamente, 20 (vinte), 30 (trinta) e 40 (quarenta) unidades autônomas, o empreendedor deverá doar à

Municipalidade para fins de Uso Institucional, respectivamente 5% (cinco por cento), 8% (oito por cento) e 10% (dez por cento), da área total do imóvel objeto do licenciamento (lote ou gleba), sendo que estas áreas não poderão ser inferiores respectivamente a 500,00m², 750,00m² e 1.000,00m², devendo ainda as mesmas ser localizadas em áreas distintas ao empreendimento; podendo a critério exclusivo da Municipalidade, tal doação ser convertida em doação de obras de interesse do município, sempre acompanhadas de projetos executivos, de sua composição de preços dos serviços e/ou obras baseado na Tabela de Custos Unitários da SIURB/PMSP vigente à época do ato, respectivo controle tecnológico de sua execução; sempre observando-se a regra prevista no parágrafo único do artigo 152 do mesmo diploma legal. (Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº.043 DE 04 DE DEZEMBRO DE 2009)

~~**Parágrafo Único**— A doação tratada no “caput” deste artigo poderá ser feita com área fora do empreendimento, a fim de que o Município possa reverter em empreendimento público devendo apresentar Termo de Compromisso de Doação quando da aprovação do empreendimento e documento definitivo da doação quando da emissão do Habite-se.~~

Parágrafo Único – A doação em área tratada no “caput” deste artigo deverá ser feita com área fora do empreendimento, a fim de que o Município possa reverter em empreendimento público, devendo o requerente firmar Termo de Compromisso de Doação quando da aprovação do empreendimento e documento definitivo da doação quando da emissão do Habite-se. (Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº.043 DE 04 DE DEZEMBRO DE 2009)

~~**Art. 119**— Fica estabelecida, como quota mínima de terreno por unidade autônoma, a área de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) para conjunto residencial horizontal; 200,00 m² (duzentos metros quadrados) por unidade autônoma para conjunto residencial de 2 pavimentos; 90,00 m² (noventa metros quadrados) por unidade autônoma para conjunto vertical acima de 2 pavimentos.~~

~~**§ 1.º**— Os empreendimentos que comprovarem tratar-se de interesse social, poderão ter a quota mínima de terreno por unidade autônoma reduzida para 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) para conjunto residencial horizontal; 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) por unidade autônoma para conjunto residencial vertical de dois pavimentos e 70 m² (setenta metros quadrados) por unidade autônoma para conjunto vertical acima de dois pavimentos.~~

~~**§ 2.º**— Considera-se habitação de interesse social a construção com área de no máximo de 60 (sessenta) metros quadrados, integrando conjuntos habitacionais e ou condomínios residenciais, construídos por entidades públicas da administração direta ou indireta, bem como as construídas e ou financiadas por outras entidades.~~

~~**§ 3.º**— Fica estabelecida, como quota mínima de terreno por unidade autônoma, a área de 1.000,00 m² (um mil metros quadrados) para conjunto industrial por unidade autônoma.~~

Art. 119 – Fica estabelecida, como quota mínima de terreno por unidade autônoma, a área de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) para conjunto residencial horizontal composto de unidades autônomas isoladas térreas e/ou assobradadas; 200,00 m² (duzentos metros quadrados) por unidade autônoma para conjunto residencial horizontal, composto de unidades geminadas térreas e/ou assobradadas; 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) para conjunto residencial vertical, composto de unidades autônomas do tipo apartamento, em blocos de até 2 pavimentos; 90,00 m² (noventa metros quadrados) por unidade autônoma para conjunto vertical, composto de unidades autônomas do tipo apartamento, em blocos com mais de 2 pavimentos, devendo em todos os casos ser respeitados os respectivos índices e demais requisitos constantes da presente Lei. [\(Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 039 DE 06 DE FEVEREIRO DE 2009\)](#)

§ 1º – Os empreendimentos que comprovarem tratar-se de interesse social, poderão ter a quota mínima de terreno por unidade autônoma reduzida respectivamente para 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados); 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados); 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 70,00 m² (setenta metros quadrados), devendo em todos os casos ser respeitados os respectivos índices e demais requisitos constantes da Lei. [\(Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 039 DE 06 DE FEVEREIRO DE 2009\)](#)

§ 2.º – Considera-se habitação de interesse social a construção com área de no máximo de 60 (sessenta) metros quadrados por unidade, integrando conjuntos habitacionais e ou condomínios residenciais, construídos por entidades públicas da administração direta ou indireta, bem como as construídas e ou financiadas por outras entidades. [\(Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 039 DE 06 DE FEVEREIRO DE 2009\)](#)

§ 3.º - Fica estabelecida, como quota mínima de terreno por unidade autônoma a área de 1.000,00m² (mil metros quadrados) para conjunto industrial e/ou comercial. [\(Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 039 DE 06 DE FEVEREIRO DE 2009\)](#)

§ 4.º - Fica expressamente vedada, em todo o território do Município a aprovação de empreendimentos que contenham casas do tipo sobrepostas, escalonadas, ou em fila. [\(acrescentado pela LEI COMPLEMENTAR Nº 039 DE 06 DE FEVEREIRO DE 2009\)](#)

§ 5.º - Em se tratando de lote e/ou área localizada no interior de loteamento anteriormente aprovado, a quota mínima por unidade autônoma será a da área correspondente ao menor lote existente quando da aprovação do loteamento, além da obrigatoriedade de obedecer não só as Posturas Municipais, como também aquelas impostas pelo loteador quando do respectivo Registro do loteamento. [\(acrescentado pela LEI COMPLEMENTAR Nº 039 DE 06 DE FEVEREIRO DE 2009\)](#)

Art. 120 - Fica o Executivo autorizado a reconhecer o parcelamento do solo que tenha originado lotes com área inferior a 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), respeitando-se o limite mínimo de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), nas áreas incorporadas ao território do Município pela Lei Estadual 9.330 de 27 de dezembro de 1995.

Parágrafo Único – O proprietário do imóvel resultante de parcelamento do solo de que trata este artigo deverá comprovar que a data de aquisição é anterior a 27 de dezembro de 1995.

~~**Art. 121** — Fica permitido desmembramento e/ou desdobro de área e/ou lote que tenham casas geminadas e/ou conjunto de casas, cujos lotes resultantes tenham no mínimo 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área e com testada mínima de 5,00 m (cinco metros).~~

Art. 121 - Fica permitida a aprovação de projetos que contenham grupo e/ou casas geminadas, consequentemente autorizado o respectivo desmembramento e/ou desdobro de suas áreas e/ou lotes, desde que os lotes resultantes tenham no mínimo 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área, e testada mínima de 5,00 m (cinco metros), devendo os mesmos estarem localizados em Zonas que comportem as categorias de uso específica, além de possibilitar nos respectivos lotes resultantes a implantação de sistema isolado do sistema de esgoto sanitário para cada unidade residencial, tudo de conformidade com a NBR 7229/93 e 13969/97, ficando dispensada a implantação do respectivo sistema isolado, quando tais lotes estiverem localizados em logradouros dotados de rede coletora de esgoto implantada pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP. [\(Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 039 DE 06 DE FEVEREIRO DE 2009\)](#)

Art. 122 – Os pedidos de aprovação de loteamentos e condomínios com Certidão de Diretrizes devidamente aprovada, dentro do prazo de validade da mesma e em trâmite nos órgãos estaduais ou federais, protocolados com data anterior à vigência desta lei poderão ser aprovados nos termos da legislação em vigor na época da emissão da Certidão.

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 123 - Para melhor definir e organizar o sistema viário do município, fica definido o que segue:

§ 1.º - Fica determinado como VIAS EXPRESSAS as rodovias Raposo Tavares e Bunjiro Nakao;

§ 2.º - Ficam determinadas como VIAS PRINCIPAIS às vias que permitem o deslocamento entre as várias regiões do município, como o que segue: Av. Manuelino do Prado, Rua Inconfidência Mineira, parte da Estrada da Capela de São Pedro, Estrada Elias Alves da Costa, Rua Ifema, Rua Ambrosina Maria de

Jesus, Estrada do Matão, Rua José Manoel de Oliveira, Rua José Manoel de Almeida, Estrada Ribeirão das Lajes, Estrada das Lajes, Rua Ayl Bandeira, Rua Opala, Rua Amazonas, Rua Cartagena e Estrada de Caucaia do Alto;

§ 3.º - Ficam determinadas como VIAS SECUNDÁRIAS às vias que coletam e distribuem o tráfego entre as vias principais e locais como o que segue: Rua Benedito Almeida de Oliveira, Estrada da Lagoa, Rua Dr. René Correa Estrada Capela de São Pedro, Estrada da Bonanza, Rua Cel. José Nunes dos Santos, Estrada do Maracanduva, Estrada Francisca Manoel de Oliveira, Rua Casuarinas, Rua Embuia, Rua João XXIII, Rua Crisântemo, Estrada do Caulim, Estrada Municipal Um, Estrada Mineração Ouro Branco e estrada do Posto.

§ 4.º - Fica determinado como VIAS LOCAIS às vias existentes no que segue:

I) Anel Viário Central compreendendo todas as vias localizadas no perímetro determinado pela Lei Complementar 04/01- Zona de Uso ZC - Zona Central;

II) Anel Viário Intermediário compreendendo todas as avenidas, ruas e estradas no perímetro determinado pela Lei Complementar 04/01 - Zona de Uso ZRD - Zona Residencial Diversificada e ZM – Zona Mista;

III) Anel Viário Perimetral compreendendo todas as avenidas, ruas e estradas localizadas no perímetro determinado pela Lei Complementar 04/01-Zona de Uso ZPR – Zona Predominantemente Residencial e ZER – Zona Estritamente Residencial;

§ 5.º - Fica determinado à aplicação da faixa “não edificável” para imóveis para imóveis lindeiros as vias qualificadas nos Anexos III e IV (Plano Diretor) como Via Expressa, Vias Principais, Vias secundárias e Vias Locais;

§ 6.º - Será considerada faixa “não edificável” a área compreendida entre o eixo da via de circulação e as futuras construções, prevalecendo sempre os maiores recuos da Zona de Uso onde se encontrar o imóvel;

§ 7.º - A faixa “não edificável” poderá ser utilizada como área de estacionamento para veículo e/ou áreas ajardinadas, não sendo permitida a construção de abrigos de veículos, guaritas, portarias e cabines primárias, devendo para tanto, quando da aprovação do empreendimento ser transcrita no competente registro de imóveis.

Art. 124 - Não será obrigatório à aplicação da faixa “não edificável” para os imóveis lindeiros as vias compreendidos na Zona de Uso ZC (Zona Central), devendo ser adotado o recuo frontal determinado pela Lei Complementar 04/01 ou aquela que a venha substituir.

Parágrafo Único – A faixa “ não edificável” poderá ser exigida para os empreendimentos e as atividades econômicas passíveis da apresentação do RELATÓRIO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.

Art. 125 – As demais vias de circulação municipais que vierem a ser criadas ou as existentes que vierem a ser reestruturadas deverão ter no mínimo 14,00 m (quatorze metros) de largura, sendo 10,00 m (dez metros) de leito carroçável e 2,00 m (dois metros) de passeio de ambos os lados, com inclinação máxima de 15% (quinze por cento).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHAÇA

Art. 126 – O Poder Público Municipal deverá exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para o licenciamento de empreendimentos imobiliários ou de atividades econômicas.

§ 1.º - Entende-se por Estudo de Impacto de Vizinhança –EIV, o instrumento que reúne o estudos destinados à identificação e à avaliação dos impactos negativos e positivos decorrentes da implantação de empreendimentos ou de atividades na qualidade de vida da população residente no local e nas proximidades, visando ao final mecanismos que deverão propiciar redução ou eliminação dos possíveis impactos negativos em potenciais e/ou efetivos.

§ 2.º O Estudo de Impacto de Vizinhança –EIV é obrigatório para o licenciamento de empreendimentos ou atividades que poderão causar impacto junto ao meio ambiente, nos seguintes procedimentos administrativos:

a) Aprovação para construção e funcionamento de atividades industriais classificadas na sub categoria de uso I2 e I3;

b) Aprovação para construção e funcionamento de atividades comerciais classificadas na sub categoria de uso C6 e C7;

c) Aprovação para construção e funcionamento de atividades de prestação de serviços classificadas na sub categoria de uso S3 e S4;

d) Aprovação para construção e funcionamento de atividades Institucionais (públicas) classificadas na sub categoria de uso N3 e N4;

e) Aprovação para construção e funcionamento de atividades de Lazer classificadas na sub categoria de uso L3;

f) Aprovação para construção e funcionamento de atividades residenciais classificadas na sub categoria de uso R3 e R4;

§ 3.º - O município poderá condicionar a validade da licença de aprovação de empreendimento ou da atividade, ao cumprimento das medidas compensatória quando previstas ao EIV;

§ 4.º -A aplicação das medidas compensatórias será feita às expensas do interessado no licenciamento, com prazo pré estabelecido pelo órgão municipal competente, sob pena de cassação da licença, multa, embargo da obra e suspensão das atividades;

§ 5.º - O setor municipal competente indicará diretrizes, parâmetros e a metodologia para fins de realização e da elaboração do EIV.

DOS USOS E DOS IMÓVEIS NÃO CONFORMES

Artigo 127 - São considerados não conformes os usos, lotes e edificações autorizados em data anterior a da promulgação da presente lei e que não atendam ao disposto desta.

§ 1º – As construções, reformas ou ampliações de edificações não conformes autorizados anterior a promulgação da presente lei, poderão ter o prazo de validade do alvará de construção renovado uma única vez, não sendo autorizado a revalidação.

§ 2º - As construções, reformas ou ampliações de edificações não conformes autorizados anterior a promulgação da presente lei, poderão ter alvará de construção revalidado desde que o projeto seja adequado aos critérios técnicos da presente lei.

§ 3.º - As edificações em desconformidade só poderão ser alteradas desde que respeitados os critérios técnicos adotados na presente lei.

§ 4º - O uso de atividade em edificações não conformes, só poderá ser permitidas desde que a atividade seja permitida pela presente lei na zona em que esteja localizada.

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 128 - A infração a qualquer dispositivo desta lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas previstas na legislação federal e estadual, a aplicação das seguintes penalidades:

I – multa e termo de vistoria.

II – embargo da obra ou interdição da atividade, com multa progressiva;

III – embargo de canteiro de obras ou do imóvel, e demolição das partes do imóvel em desacordo com as disposições desta lei, às custas do infrator, mesmo que os trabalhos sejam executados pela Municipalidade ou seus prepostos.

Art. 129 - A infração a qualquer dispositivo desta lei que ofereça perigo a pessoa que o execute ou a terceiros ensejará embargo de obra, do imóvel ou interdição da atividade de imediato, sendo o infrator notificado para que regularize a situação no prazo que lhe for determinado sob pena de multa progressiva sem prejuízo de ação penal correspondente aos prejuízos eminentes.

Parágrafo Único – O desrespeito ao embargo ou interdição independentemente de outras penalidades cabíveis, sujeitará o infrator ao pagamento de multa no valor de **R\$ 7,27/m²** (sete reais e vinte e sete centavo por metro quadrado) para obra e atividade interdita.

Art. 130 - A infração aos dispositivos desta lei que não implique em perigo, ensejará notificação do infrator, para que regularize a situação no prazo que lhe for determinado.

§ 1º – O decurso de prazo da notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa sujeitará o infrator a:

I – Multa de **R\$5,46 /m²** (cinco reais e quarenta e seis centavos por metro quadrado) a cada decurso de prazo, pelo prosseguimento da irregularidade, até a sua regularização.

II - Multa de **R\$5,46 /m²** (cinco reais e quarenta e seis centavos por metro quadrado) a cada decurso de prazo de atividade irregular, até a sua regularização.

§ 2.º– O desrespeito ao embargo ou interdição independentemente de outras penalidades cabíveis, sujeitará o infrator ao pagamento de multa no valor de **R\$ 7,27/m²** (sete reais e vinte e sete centavo por metro quadrado) para obra e atividade interdita.

§ 3º - As multas serão aplicadas nas seguintes situações:

- a) Apresentar projeto para exame da Prefeitura com indicações falsas sobre o imóvel a ser edificado ou utilizado;
- b) Executar obras em desacordo com o projeto, embora conforme as normas técnicas desta lei;
- c) Edificar sem o respectivo alvará;
- d) Edificar ou usar o imóvel em desacordo com as normas técnicas desta lei ou acarretar prejuízo a logradouros públicos;
- e) Executar obras em desacordo com as normas técnicas desta lei;

f) Utilizar imóvel para o exercício de atividade de comércio, serviços ou industrial sem licença de localização e funcionamento ou em desacordo com as normas técnicas desta lei;

Art. 131 - Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro.

Art. 132 - A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração na forma da legislação vigente e a respectiva citação Judicial de seu responsável técnico.

Art. 133 - Os autos serão submetidos ao conhecimento do infrator, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, ou por edital nas hipóteses de recusa do recebimento ou da não localização do notificado.

Parágrafo Único. No caso de recusa de conhecimento e recebimento dos autos, o servidor municipal, deverá certificar esta ocorrência no verso do documento, com sua assinatura e apoio de duas testemunhas devidamente qualificadas.

Art. 134 - Constatada a irregularidade na execução da obra, ou a inexistência ou insuficiência dos documentos necessários, ou desvirtuamento da atividade edilícia aprovada ou pelo desatendimento de quaisquer das disposições desta Lei, o proprietário e o responsável pela execução dos serviços receberão os respectivos autos de notificação.

Art. 135 - Decorrido o prazo concedido e constatado o desatendimento ao auto de notificação, a fiscalização deverá lavrar o respectivo auto de infração e/ou embargo.

Art. 136 - Durante o embargo só será permitida pelo município a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações.

Art. 137 - Em se tratando de obra aceita, autorizada ou licenciada pelo município, o embargo somente cessará após a eliminação das infrações que o motivaram e o pagamento das multas impostas.

Art. 138 - Em se tratando de obra sem o documento que comprove a regularidade da atividade, o embargo somente cessará após o cumprimento de todas as seguintes condições:

I - aceitação de Comunicação Prévia, ou a expedição de Alvará de execução;

II - pagamento das multas impostas;

III - eliminação de eventuais divergências da obra em relação às condições indicadas, autorizadas ou licenciadas.

Art. 139 - Constatada resistência ao auto de embargo, deverá o servidor encarregado da vistoria:

I - expedir auto de infração e multas diárias até que a regularização da obra seja comunicada e verificada pela Prefeitura;

II - requisitar força policial e solicitar as medidas judiciais cabíveis.

Parágrafo Único. Para os efeitos desta Lei, considera-se resistência ao auto de embargo a continuação dos trabalhos no imóvel sem a adoção das providências exigidas no auto de Infração.

Art. 140 - Não serão passíveis de regularização as obras ou edificações que atinjam áreas de domínio público ou de preservação ambiental, as quais serão objeto de demolição imediata.

Art. 141 - Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança e salubridade de uma edificação, será o proprietário notificado a promover as medidas necessárias à solução da irregularidade, no prazo máximo de 5 (cinco) dias.

Art. 142 - No caso da irregularidade constatada apresentar perigo de ruína, contaminação ou falta de segurança dos equipamentos, poderá ocorrer a interdição e/ou demolição parcial ou total da obra, edificação e, se necessário, do seu entorno.

Art. 143 - O não cumprimento do Auto de Infração, para a regularização necessária, implicará na responsabilidade exclusiva do intimado, eximindo-se o Município de responsabilidade pelos danos decorrentes de possível sinistro.

Art. 144 - Durante a interdição somente será permitida pelo município a execução dos serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada.

Art. 145 - Decorrido o prazo concedido, sem o cumprimento do auto de infração, ou verificada a desobediência do embargo, deverá o servidor encarregado da vistoria:

I - expedir e aplicar multas diárias ao infrator até serem adotadas as medidas exigidas;

II - requerer providencias através de medidas judiciais cabíveis.

Art. 146 - O atendimento do auto de infração não desobriga o proprietário do cumprimento das formalidades necessárias à regularização da obra ou serviço, sob pena da aplicação das sanções cabíveis.

Art. 147 - Não sendo atendida do auto de infração, estando o proprietário autuado e multado, os serviços, quando imprescindíveis à estabilidade da obra ou edificação, poderão ser executados pelo município e cobrados em dobro do proprietário, sem prejuízo da aplicação das multas e honorários profissionais cabíveis.

Art. 148 - Independentemente do auto de infração e assistido por profissional habilitado, o proprietário de imóvel que constatar perigo de ruína, contaminação ou falta de segurança, poderá dar início imediato às obras de emergência, comunicando ao município, de forma justificada, a natureza dos serviços a serem executados.

Parágrafo Único. Comunicada a execução dos serviços, o município verificará a veracidade da necessidade de execução de obras emergenciais.

Art. 149 - Para os efeitos desta lei, considera-se infrator o proprietário do imóvel e, ainda, quando for o caso, o responsável pelo condomínio, o usuário, o responsável pelo uso e o responsável técnico das obras.

Art. 150 - A aplicação das multas pecuniárias, estabelecidas nesta Lei, não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas ou judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes de desobediência contra a administração pública, previstos na legislação penal.

Art. 151 – Simultaneamente à lavratura do competente auto de infração acompanhado de multa, o infrator será notificado para, no prazo de 20 (vinte) dias, pagar ou apresentar defesa à autoridade competente, sob pena de confirmação da multa imposta e de sua subsequente inscrição em dívida ativa.

Parágrafo Único - Sendo julgado improcedente o recurso, será aplicada a Multa correspondente, notificando-se o infrator para que proceda ao recolhimento da quantia relativa à multa, no prazo de 10 (dez) dias.

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 152 – A critério da municipalidade sempre que houver interesse público justificado para aprovação de empreendimentos imobiliários residenciais, poderá ser destinado 50% (cinquenta) por cento das áreas de reserva para Uso Institucional (UN) em área localizada fora ao empreendimento e para empreendimentos imobiliários industriais poderá ser destinado 100 % (cem) por cento das áreas de reserva

para Uso Institucional (UN), desde que a área apresente o mesmo valor de mercado, que será apurado pela Comissão Especial de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis nomeados pelo Chefe do Executivo.

Parágrafo Único – Os empreendimentos imobiliários residenciais a qual se refere o caput desse artigo e que apresentem área mínima de lote de 500 m², poderão destinar 100% (cem por cento) das áreas de reserva para Uso Institucional (UM) em área localizada fora do empreendimento, desde que a área apresente o mesmo valor de mercado apurado pela Comissão Especial de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis.

Art. 153 – Para fazer face à previsão do previsto nesta Lei Complementar, fica instituído o Programa Vargem Grande Legal constante na Lei Complementar nº 12 de 26 de junho de 2003, com o objetivo de proporcionar os procedimentos para a regularização, englobando as atividades comerciais e econômicas não cadastradas no setor de Rendas Mobiliárias, bem como das edificações concluídas ou habitadas e à regularização de glebas e lotes existentes no Município até 31 de dezembro de 2006, que estejam em desacordo com a legislação urbanística e edilícia municipal.

Art. 154 - O Município através do setor de Fiscalização realizará vistorias as edificações, emitindo relatórios que identifiquem a situação da construção em face da legislação municipal.

Parágrafo Único. Concluído o relatório o município expedirá notificação ao proprietário para adoção de providências que se fizerem indispensáveis à regularização da edificação.

~~**Art. 155** – Fica o Executivo autorizado a regularizar os parcelamento do solo que tenha dado origem a lotes com área inferior a 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), respeitando-se o limite mínimo de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com uma testada (frente) mínima de 5,00 (cinco) metros, sendo que os lotes resultantes apresentem-se edificadas, independente das restrições urbanística e da Zona de Uso onde esteja localizado.~~

~~§ 1.º – A aprovação do parcelamento do solo poderá ser executada desde que as construções existentes no lote apresentem aprovação ou Habite se de todas as construções existente na área e/ou lote anterior a esta lei.~~

~~§ 2.º – Para aprovação do parcelamento do solo de área e/ou lote das as construções existentes que não possuem aprovação de todas as construções existentes poderá promover a regularização das construções, comprovando documentalmente a propriedade e a aquisição do imóvel anterior a esta Lei.~~

~~§ 3.º – A aprovação do parcelamento do solo de área e/ou lote implicará no recolhimento de multa no valor de R\$ 4,00 (quatro) reais por metro quadrado da área e/ou lote objeto da aprovação.~~

~~§ 4.º - Deverá o interessado quando requerer a aprovação do parcelamento, apresentar a guia devidamente recolhida do ITBI, assim como a atualização cadastral do imóvel e outros documentos pertinentes ao imóvel.~~

Art. 155 - Fica o Executivo autorizado a regularizar o parcelamento de solo que tenha dado origem a lotes, com área inferior a 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), respeitando-se o limite mínimo de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com uma testada (frente) mínima de 5,00 (cinco) metros; devendo existir em tais lotes edificações, independente das mesmas obedecerem ou não as restrições urbanísticas da Zona de Uso onde estejam localizadas. [\(Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 039 DE 06 DE FEVEREIRO DE 2009\)](#)

§ 1.º - A aprovação do parcelamento do solo poderá ser procedida desde que as construções existentes no lote apresentem aprovação ou Habite-se, expedidos anteriormente a vigência desta Lei. [\(Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 039 DE 06 DE FEVEREIRO DE 2009\)](#)

§ 2.º - Para aprovação do parcelamento do solo de área e/ou lote que possuam construções porem não regularizadas, o proprietário deverá requerer a respectiva regularização, em se tratando de imóvel localizado em logradouro dotado de rede coletora de esgoto sanitário implantada pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, o interessado ficará dispensado da implantação do sistema isolado de esgoto sanitário nos moldes das normas vigentes da Associação Brasileira das Normas Técnicas – ABNT. [\(Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 039 DE 06 DE FEVEREIRO DE 2009\)](#)

§ 3.º - Na aprovação do parcelamento do solo de área e/ou lote que possuam edificações a serem regularizadas, além das demais taxas específicas, o proprietário deverá proceder o recolhimento de multa no valor de **R\$7,27** (sete reais e vinte e sete centavo por metro quadrado) reais por metro quadrado da área e/ou lote objeto da aprovação. [\(Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 039 DE 06 DE FEVEREIRO DE 2009\)](#)

§ 4.º - Quando da solicitação da aprovação do parcelamento, o proprietário deverá apresentar requerimento específico devidamente acompanhado de cópia autenticada dos seguintes documentos: IPTU do respectivo exercício, título de propriedade acompanhado de Certidão do Imóvel atualizada expedida pela Circunscrição Imobiliária do Imóvel, Carteira de Identidade (RG), e Cadastro de Pessoa Física (CPF/MF) de todos os seus titulares, Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) devidamente assinada pelo profissional responsável com a sua respectiva quitação; em se tratando de regularização de construção, deverá apresentar prova da preexistência das mesmas anteriormente a vigência da presente Lei. [\(Nova redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 039 DE 06 DE FEVEREIRO DE 2009\)](#)

Art. 156 - Para fins de regularização das edificações, o Poder Executivo expedirá Decreto instituindo condições, diretrizes e índices de controle urbanístico, os quais serão precedidos de estudos técnicos observando-se as características urbanísticas de cada edificação.

Art. 157 - Constitui requisito para a regularização, o pagamento pelo proprietário de uma multa calculada com base no valor de **R\$ 90,96** (noventa reais e noventa e seis centavos) o metro quadrado da área edificada de forma irregular, quando impraticável uma reparação física ou urbanística.

Art. 158 – Faz parte integrante da presente Lei complementar a Tabela I, Tabela II, Quadro I e Anexo I.

Art. 159 - As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 160 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Lei Complementar nº 02 de 11 de novembro de 1999 e suas alterações posteriores.

Paço Municipal Ari Bigarelli, aos 13 dias do mês de dezembro de 2007.

ROQUE DE MORAES

PREFEITO

P. e R. na Secretaria de Governo

Em, 13 de dezembro de 2007.

MATSUO EBINA

Secretário de Governo