

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

LEI DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO



MUNICÍPIO DE BURITAMA – SP



LÍDER
ENGENHARIA &
GESTÃO DE CIDADES

www.liderengenharia.eng.br
contato@liderengenharia.eng.br



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

EMPRESA DE PLANEJAMENTO CONTRATADA



LÍDER
ENGENHARIA &
GESTÃO DE CIDADES

EMPRESA LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES LTDA

CNPJ: 23.146.943/0001-22

Avenida Antônio Diederichsen, nº 400 – sala 806.

CEP 14020-250 – Ribeirão Preto/SP

www.liderengenharia.eng.br



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal "Nésio Cardoso"
CNPJ 44.435.121/0001-31



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

EQUIPE TÉCNICA

Robson Ricardo Resende
Engenheiro Sanitarista e Ambiental
CREA – SC 99639-2

Osmani Vicente Jr.
Arquiteto e Urbanista
CAU A23196-7
Especialista em Gestão Ambiental
em Municípios/ Mestre em Geografia

Daniel Mazzini Ferreira Vianna
Arquiteto e Urbanista
CAU 89.230-0

Gabriel Sampaio de Araújo
Engenheiro Sanitarista e Ambiental
CREA/SC 093403-3

Juliano Mauricio da Silva
Engenheiro Civil
CREA/PR 117165-D

Lara Ricardo da Silva Pereira
Arquiteta e Urbanista
CAU 177264-3

Willian de Melo Machado
Analista de Sistemas

Vinicius Marçal Café Soares
Arquiteto e Urbanista

Juliano Yamada Rovigati
Geólogo
CREA/PR 109.137/D

Carolina Bavia Ferruccio Bandolin
Assistente Social
CRESS/PR 10.952

Vitor Miranda Vicente
Economista
CORECON/PR 9512

Paula Evaristo dos Reis de Barros
Advogada
OAB/MG 107.935

Wagner Vesecky Junior
Engenheiro Civil
CREA/SP 5069656057



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

- Ossival Sanches Ferreira
- Cristiani Aparecida de Oliveira
- Ilson José Garcia
- Edilson Carlos de Paiva
- Regina Celia dos Santos
- Leny Marçal Vieira Manzatto
- Gislaine Murakami Rodrigues
- Wilton Rosalino Borges
- Cristiano Gonçalves de Oliveira
- Antônio Luiz Pelegrini
- Vania Cristina Frazatti Gambera Dias
- Silvinéia Aparecida dos Santos
- Fernando Pedroso Sanches
- Luciene Santos Candido
- Fabio Alexandre Bugue
- João Fermينو Falleiros
- Heverton Candido de Paiva



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

SUMÁRIO

TÍTULO I

DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES (Art. 1 ao 2)

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES (Art. 3)

TÍTULO II

DAS NORMAS TÉCNICAS

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO (Art. 4 ao 26)

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO NA ZONA URBANA E ZONA DE EXPANSÃO URBANA (Art. 27 ao 35)

CAPÍTULO I

DAS ZONAS URBANAS (Art. 36 ao 37)

Seção I

Zona Urbana Residencial – ZUR (Art. 38 ao 42)

Seção II

Zona Urbana Mista – ZUM (Art. 43 ao 48)

Seção III

Corredor de Comércio e Serviços – CCS (Art. 49 ao 54)

Seção IV

Zona de Comércio e Serviços – ZCS (Art. 55 ao 58)

Seção V

Zona de Urbanização Específica de Interesse Turístico – ZUEIT (Art. 59 ao 64)

Seção VI

Zona Institucional – ZINST (Art. 65 ao 66)

Seção VII

Zona Especial de Interesse Social – ZEIS (Art. 67 ao 71)

Seção VIII

Zona Industrial – ZI (Art. 72 ao 77)

Seção IX

Zona Industrial de Baixo Impacto – ZIBI (Art. 78 ao 82)

Seção X

Zona de Proteção Ambiental – ZPA (Art. 83)

CAPÍTULO II

DAS EDIFICAÇÕES A SEREM REGULARIZADAS (Art. 84 ao 86)



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

CAPÍTULO III
DOS PROJETOS DE REFORMA E AMPLIAÇÃO (Art. 87)

TÍTULO IV
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS (Art. 88)

Seção I
Área Mínima Do Lote (Art. 89)

Seção II
Do Coeficiente de Aproveitamento (Art. 90 a 91)

Seção III
Da Taxa de Ocupação (Art. 92)

Seção IV
Altura Máxima e Número de Pavimentos (Art. 93)

Seção V
Do Recuo Mínimo (Art. 94 ao 98)

Seção VI
Da Taxa de Permeabilidade (Art. 99)

Seção VII
Da Testada Mínima do Lote (Art. 100)

CAPÍTULO II
DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS

Seção I
Da Classificação dos Usos e das Atividades (Art. 101)

Seção II
Dos lotes e dos seus usos (Art. 102 ao 106)

Seção III
Dos Usos e Atividades Geradoras de Incômodo (Art. 107 ao 112)

CAPÍTULO III
DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA (Art. 113 ao 114)

TÍTULO V
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES (Art. 115 ao 119)

TÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS (Art. 120 ao 131)



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04, DE 28 DE ABRIL DE 2020.

Institui a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município de Buritama/SP e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BURITAMA faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei.

TÍTULO I
DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1. Esta Lei disciplina o Uso e Ocupação do Solo do Município de Buritama que atende a dispositivos da Lei Orgânica Municipal e do Plano Diretor.

Parágrafo Único. Todo e qualquer parcelamento de terreno, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, sua ocupação, desmatamento, construção, reforma, ampliação e utilização de edifícios são regulados pela presente Lei, observadas no que couber, as disposições das Legislações Federal e Estadual pertinentes, o Plano Diretor e o Código de Obras do Município.

Art. 2. São objetivos da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação, Uso do Solo do município de Buritama:

- I. Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II. Estimular organizadamente o desenvolvimento urbano;
- III. Preservar as características urbanas próprias de Buritama;



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

- IV. Prever e controlar as densidades demográficas e de ocupação do solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;
- V. Permitir a multiplicidade de usos do solo;
- VI. Ordenar o território municipal em zonas, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor;
- VII. Controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, minimizando-os e permitindo a convivência dos usos residenciais e não residenciais;
- VIII. Regulamentar a abertura de vias públicas e a subdivisão de glebas em lotes para fins urbanos;
- IX. Disciplinar a localização de atividades urbanas dentro do território do Município;
- X. Regulamentar a implantação de edificações nos lotes.

Parágrafo único. O mapa do Município de Buritama está representado no Anexo I – Município de Buritama e seus Perímetros, integrante desta Lei.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 3. Para os fins desta Lei considera-se que:

- I. Zonas são porções do território do Município definidas por Lei e caracterizadas pela função social específica;
- II. Alinhamento é a linha divisória entre terreno de propriedade particular e logradouro público;
- III. Alvará de parcelamento e alvará de obras são documentos de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;
- IV. Área construída é a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação;
- V. Área de uso institucional é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura e administração;
- VI. Área ocupada é a área de projeção horizontal da edificação sobre o terreno;



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

- VII. Coeficiente de aproveitamento é o quociente entre área construída de uma edificação e a área do terreno a ela vinculada;
- VIII. Desmembramento é a subdivisão de gleba com área inferior a 10.000 m² em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novos logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- IX. Desdobro é a subdivisão de um lote urbano em dois;
- X. Coeficiente de permeabilidade é o quociente entre a área não pavimentada ou construída, capaz de permitir a infiltração das águas pluviais e a área do lote ou terreno;
- XI. Embargo é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
- XII. Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- XIII. Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de lixo, rede telefônica e gás canalizados;
- XIV. Espaço ou área de uso público é a área de uso comum ou especial da população, destinada exclusiva ou predominantemente à recreação ou lazer ao ar livre;
- XV. Faixa de rolamento é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;
- XVI. Faixa de domínio é a área de propriedade pública destinada à circulação, que poderá ter largura superior à do conjunto das faixas carroçáveis e calçadas;
- XVII. Faixa não edificante é a área do terreno onde não é permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão;
- XVIII. Faixa sanitária é a área não edificante, cujo uso está vinculado a servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais ou construção de rede de esgoto;
- XIX. Frente do lote é a divisa lindeira à via oficial de circulação que dá acesso ao lote;
- XX. “Habite-se” é o documento que autoriza a ocupação de edificações sujeitas à fiscalização da Prefeitura;



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

- XXI. Lote é a parcela de terreno, constituindo unidade autônoma de propriedade, com pelo menos um acesso por via oficial de circulação;
- XXII. Logradouro público é a área de uso comum ou especial da população, destinada exclusiva ou predominantemente à circulação;
- XXIII. Loteamento é a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias de circulação, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XXIV. Gleba é a área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos;
- XXV. Habitação de interesse social é aquela destinada à população que vive em condições de habitação precária ou auferir renda familiar inferior a 3 (três) salários mínimos;
- XXVI. Parcelamento é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento ou desmembramento;
- XXVII. Passeio ou calçada é a parte do logradouro público reservado ao tráfego de pedestres;
- XXVIII. Recuo é a distância entre o limite externo da área ocupada pela edificação e a divisa do lote;
- XXIX. Taxa de ocupação é o quociente entre a área ocupada pela edificação e a área total do terreno a ela vinculada;
- XXX. Termo de verificação é o ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigida pela legislação competente;
- XXXI. Uso do edifício ou terreno é a atividade exercida no edifício, em parte dele ou no terreno;
- XXXII. Via de circulação é o espaço de uso comum da população destinado à circulação de veículos, de pedestres ou de ambos;
- XXXIII. Via de circulação interrompida é aquela em que uma de suas extremidades não desemboca em outra;
- XXXIV. Vistoria é a diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno;
- XXXV. Potencial construtivo de um lote ou terreno é a área possível de nele ser construído, aplicando-se o coeficiente de aproveitamento;



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

- XXXVI. Solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado é a área, lote ou terreno desocupado, sem edificações, sem utilização por atividade social ou econômica ou que apresente coeficiente de aproveitamento igual ou inferior a 0,10;
- XXXVII. Corredores de comércio e serviços são as faixas constituídas pelos lotes lindeiros, de cada lado da rede de vias principais urbanas, destinadas preferencialmente aos usos associados a veículos ou geradores de grande volume de tráfego.

TÍTULO II

DAS NORMAS TÉCNICAS

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 4. Antes da elaboração dos projetos de parcelamento de gleba, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de diretrizes, apresentando para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes elementos e informações:

- I. Duas vias de planta da gleba na escala de 1:500 (um para quinhentos) ou 1:1000 (um para mil), contendo:
 - a) As divisas da área a ser parcelada;
 - b) Planta topográfica da gleba, com as curvas de nível de metro em metro, e respectivas cotas;
 - c) A localização dos cursos d'água, bosques, árvores e construções existentes;
 - d) A indicação dos arruamentos contíguos em todo o perímetro com a localização das vias de comunicação, das áreas livres e equipamentos urbanos e comunitários existentes em suas adjacências;
 - e) O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
 - f) As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
 - g) Proposta de abertura das vias de circulação, quadras, lotes e reservas de áreas públicas;
 - h) Croqui de localização da gleba em escala 1:500 (um para quinhentos) contendo as referências que possibilitem a perfeita localização da mesma;



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

- i) Planta urbanística com o parcelamento pretendido;
 - j) Matrícula atualizada da gleba.
- II. Após a manifestação pela aprovação do Departamento Técnico de Engenharia, Obras e Serviços Públicos, na hipótese que a gleba de terras ainda esteja fora do perímetro ou expansão urbana, antes mesmo da solicitação do responsável ou empreendedor para que a mesma seja inclusa, faz-se necessário firmar compromisso incondicional para assumir a responsabilidade de interligação de toda infraestrutura urbana, ou seja:
- a) Interligação de água;
 - b) Interligação de esgoto sanitário;
 - c) Solução de drenagem de águas pluviais (galerias), acompanhado de laudo de empresa credenciada e especialista na área, indicado pelo Município, porem às expensas do empreendedor;
 - d) Pavimentação asfáltica na interligação nas vias já existentes, com guias e sarjetas e calçamento no passeio público, inclusive, e;
 - e) Rede de iluminação pública.
- III. Após a inclusão da gleba em perímetro ou expansão urbana, fica o responsável ou empreendedor, autorizado a regularizar esta transformação junto aos órgãos competentes.

Art. 5. Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as Diretrizes Preliminares contendo:

- I. Anteprojeto com as vias de circulação a integrarem o sistema viário do Município; quadras, lotes e as áreas de uso público;
- II. As obras necessárias, que permitirão a implantação do loteamento em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos à inundação e insalubres, a serem executadas antes do parcelamento;
- III. As obras e as diretrizes dos dispositivos de retenção e absorção das águas pluviais necessários para a prevenção da erosão;
- IV. A fixação de zona ou zonas de uso, assim como corredores de comércio e serviços;
- V. As obras e equipamentos mínimos.



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

§1º. Decorrido o prazo de 1 (um) ano, sem que o interessado tenha apresentado o requerimento para a aprovação definitiva do parcelamento, as diretrizes serão canceladas automaticamente.

§2º. Caso as informações fornecidas pelo responsável técnico pelo empreendimento estejam em desacordo com a realidade, as diretrizes fornecidas ficam canceladas.

Art. 6. O projeto de parcelamento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura será apresentado pelo interessado, que requererá, junto a Prefeitura, a correspondente aprovação, juntando as seguintes informações:

- I. Título de propriedade do imóvel;
- II. Certidão de ônus reais que pesem sobre o imóvel;
- III. Certidão negativa de tributos municipais sobre o imóvel;
- IV. Projeto, em 5 (cinco) vias, assinadas pelo proprietário e profissional habilitado, devidamente aprovado pelos órgãos estaduais, contendo:
 - a) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas divisões e numeração, localização e configuração das áreas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
 - b) Sistemas de vias com as respectivas hierarquias;
 - c) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e de ângulos centrais das vias;
 - d) Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
 - e) A indicação de marcos de alinhamentos e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;
 - f) A indicação de plantas de níveis em perfis, de todas as linhas de escoamentos das águas pluviais;
- V. Uma via de original copiativo;
- VI. Projetos dos equipamentos urbanos de responsabilidade do loteador em 5 (cinco) vias, devidamente aprovados pelas concessionárias dos serviços;
- VII. Memorial descritivo em 5 (cinco) vias, assinados pelo proprietário e pelo profissional habilitado, contendo:



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

- a) Descrição sucinta do loteamento com as suas características;
 - b) A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
- VIII. Cronograma de execução das obras e equipamentos urbanos que deverão ser executados pelo parcelador dentro dos prazos previstos desta Lei, prorrogável, havendo justificativa plausível, por igual período, a critério da administração, contada a partir da aprovação final pelo Governo do Município;
- IX. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devidamente recolhida pelos profissionais envolvidos no projeto.

Art. 7. Nenhum parcelamento para quaisquer fins será permitido em terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeitos a inundações, antes de executados os serviços ou obras de saneamento e escoamento de águas.

§1º. O parcelamento para quaisquer fins só poderá ser executado na Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana e na Zona de Urbanização de Interesse Turístico.

§2º. Os empreendimentos em forma de condomínio fechado, atendendo a legislação federal, ou mesmo de caráter associativo somente serão permitidos se estiverem contidos em processo regular de parcelamento do solo.

Art. 8. Fica autorizada a implantação do denominado “loteamento especial”, que deverá possuir caráter associativo e somente será permitido se estiver contido em processo regular de parcelamento do solo, cuja modalidade deverá possuir as seguintes características:

- I. Uso exclusivo para fins residenciais unifamiliar.
- II. Vias de circulação gravadas com concessão de direito real de uso em prol de figura jurídica constituída na forma da Lei.
- III. Adoção de acessórios privativos como muros, cancelas, guaritas, portarias e outros com finalidade de controlar o acesso ao empreendimento.
- IV. Obrigatoriedade de arcar com as despesas de:



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

- a) Construção de guias e sarjetas, bem como, a pavimentação asfáltica de ruas e demais áreas internas do loteamento, com materiais de ótima qualidade, devendo ser utilizado, no mínimo, o CBUQ - Concreto Betuminoso Usinado a Quente, observada a legislação municipal vigente.
- b) Implantação de toda a rede de iluminação pública, assim como o pagamento das despesas mensais com energia elétrica;
- c) Construção, manutenção e conservação de galerias de águas pluviais;
- d) Sistema autônomo de tratamento esgoto sanitário constituído por estação de tratamento compacta com a fossa séptica e rede coletora atendendo todos os lotes, devidamente aprovada pela CETESB.
- e) Limpeza de ruas e coleta interna de lixo.

§1º. Deve atender a todas as disposições urbanísticas, sanitárias e administrativas aplicadas ao parcelamento do solo preconizadas no Plano Diretor do Município e na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

§2º. Áreas verdes podem ter divisas comuns com lotes privados do parcelamento, desde que seja separada por uma faixa de no mínimo 6,00m (seis metros) de sistema de lazer.

Art. 9. O empreendedor deve informar a administração Municipal, quando da solicitação das Diretrizes Preliminares, em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o interesse em implantar o “loteamento especial”.

Art. 10. Quando da aprovação final, pela Administração Municipal, deverá ser constituída a Concessão de Direito Real de Uso sobre as vias públicas especificadas, passando ao concessionário a responsabilidade por sua manutenção e conservação.

Art. 11. O empreendedor terá prazo de até 24 (vinte e quatro) meses, contados da aprovação final do empreendimento pela Administração Municipal e registrado em cartório, para constituir a pessoa jurídica que será a responsável pelo empreendimento.



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

Parágrafo Único. Até a constituição da pessoa jurídica o empreendedor será o responsável pelo “loteamento especial”.

Art. 12. As áreas livres para uso público, áreas institucionais e áreas de interesse social, com exceção da área verde, deverão ser localizadas fora da área do loteamento, podendo ser oferecidas em outras regiões da zona Urbana que tenham carências de tais áreas, a critério do executivo.

Parágrafo Único. Decreto do Executivo deverá regulamentar o disposto no “caput” do artigo.

Art. 13. As construções residenciais, dentro da área restrita, deverão atender aos critérios urbanísticos e administrativos contidos na legislação municipal, bem como àqueles que forem regulamentados pela pessoa jurídica responsável pelo “loteamento especial” e que sejam compatíveis com a legislação municipal.

Art. 14. Quando se tratar de “loteamento especial” em área de interesse turístico e/ou condomínio, deverá prever via pública de acesso a orla, sem restrição de uso, com largura mínima 7,00m (sete metros).

§1º. Não é permitida a supressão ou a restrição de uso das vias previstas no Plano Diretor do Município.

§2º. Para os casos de loteamentos especiais em área de interesse turístico, é obrigatória a disponibilização de uma área que deverá se situar entre a área de preservação permanente – APP – e a área do loteamento, com largura mínima de 24,00m (vinte e quatro metros), para futura implantação de avenida para acesso comum da população, exceto para os casos em que o loteamento for encravado entre imóveis de forma que não possibilite a execução da avenida proposta ou para os casos em que for constatada e comprovada a impossibilidade por força da natureza.



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

§3º. Até que seja implantada a avenida de que trata o parágrafo anterior, a limpeza e conservação da respectiva área correrão por conta do empreendedor.

Art. 15. Deverá ser permitido, sempre que necessário, o acesso à área restrita do loteamento de que trata a presente lei, aos servidores ou empregados públicos e/ou de concessionárias de serviços, devidamente identificados.

Art. 16. Na Zona Rural é permitido o parcelamento que resulte em lotes com área igual ou superior ao Módulo Mínimo Rural definido pelo INCRA para o Município e as edificações não poderão exceder o coeficiente de aproveitamento de 0,01 (um centésimo).

Art. 17. Quando o loteamento especial estiver em área urbana, deverá ser previsto vias que acompanhe o perímetro da área e que deem continuidade ao sistema viário existente, nas dimensões previstas na lei.

Art. 18. O leito carroçável das vias de circulação deverá apresentar:

- I. Declividade longitudinal não superior a 10% (dez por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento);
- II. Declividade transversal do eixo das faixas até o meio fio de 0,5% a 3% (meio por cento a três por cento).

Art. 19. O alinhamento nos cruzamentos das vias de circulação de veículos deverá ser concordado por um arco de circunferência comum, de raio não inferior a nove metros.

Art. 20. Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão ter as seguintes características:

- I. Declividade não superior a 50% (cinquenta por cento) (1:2) para taludes em corte e 40% (quarenta por cento) (1:2,5) para taludes de aterro;
- II. Deverá ser previsto vegetação rasteira apropriada para controle de erosão, tanto para corte como aterro;



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

- III. Canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a dois metros;
- IV. Taludes de corte e aterros, resultantes da implantação do sistema viário, poderão ter, no máximo, a altura de 2,50m (dois metros e meio).

Parágrafo Único. Por motivo de saúde pública, o Governo do Município poderá notificar e penalizar o proprietário que não executar, à suas custas, a capinação e a remoção de entulho.

Art. 21. Deve ser preservada até a edificação, a cobertura vegetal de lotes ou terrenos, desde que devidamente aparada e livre de lixo ou entulho.

Parágrafo Único. Por motivo de saúde pública, o Governo do Município poderá notificar o proprietário a executar, à suas custas, a capinação e a remoção de entulho.

Art. 22. Devem ser preservadas linhas de drenagem natural dos terrenos, na posição original e a céu aberto.

Art. 23. Nos lotes em declive, quando as diferenças entre as cotas da frente e do fundo do lote for igual ou maior que 1,00m (um metro), os lotes situados à jusante deverão ser dotados de servidão pública de passagem, com largura de 3,00m (três metros), para drenagem das águas pluviais e escoamento dos esgotos provenientes dos lotes vizinhos situados a montante.

Art. 24. Estando o projeto de acordo com esta Lei e com as Legislações Federal e Estadual pertinentes, e a documentação complementar atendendo, a pré análise do Departamento responsável, será aprovado.

Art. 25. O parcelador caucionará, como garantia da execução das obras de infraestrutura, conforme o cronograma, imóveis cujo valor será igual ou superior ao custo das obras a serem realizadas.



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

§1º. A caução deverá ser apresentada mediante escritura pública de hipoteca, e o seu valor será fixado a juízo da Prefeitura.

§2º. A critério da Prefeitura o parcelador poderá oferecer como instrumento de garantia, fiança bancária.

§3º. No ato de aprovação do projeto, bem como do instrumento de garantia mencionado neste artigo, deverão constar especificamente as obras e serviços que o parcelador fica obrigado a executar, nos prazos fixados no cronograma.

§4º. Poderão ser aceitos pela Administração Pública Municipal, imóveis de terceiros, desde que totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, e devidamente autorizados pelos proprietários.

§5º. Poderão ser aceitos pela Administração Pública Municipal, Lotes do próprio Loteamento.

Art. 26. Pago os emolumentos devidos e outorgada a escritura de caução mencionada no artigo anterior, a Prefeitura expedirá o competente alvará de parcelamento.

Parágrafo Único. No alvará de parcelamento serão explicitados o cronograma aprovado para a execução das obras e a aceitação da garantia.

Art. 27. Findo o prazo definido no §3º do artigo 15º, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, deverá implementá-las, executando a garantia oferecida e comunicando a omissão do parcelador ao Ministério Público da Comarca ou ao Delegado de Polícia local.



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

Art. 28. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do parcelador e após a devida fiscalização, expedirá o termo de verificação e liberará o parcelador da garantia oferecida.

Parágrafo Único. O requerimento do parcelamento deverá ser acompanhado de uma planta do loteamento, tal como executado, que será considerada oficial para todos os efeitos.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO NA ZONA URBANA E ZONA DE EXPANSÃO URBANA

Art. 29. A organização do território municipal será feita por meio da definição de seu zoneamento, observando-se o seguinte:

- I. A oferta de infraestrutura urbana;
- II. O adensamento populacional desejado;
- III. A adequação do uso às características do solo.

Art. 30. Qualquer gleba objeto de parcelamento deverá ter acesso por uma via com faixa de domínio de quatorze metros de largura, no mínimo, conectando a gleba com uma via do sistema existente.

Parágrafo Único. O ônus das obras eventualmente necessárias para a construção ou alargamento da referida via de acesso recairá sobre o parcelador.

Art. 31. Todas as vias de circulação devem ter largura mínima de 14,00m (quatorze metros), sendo 8,00m (oito metros) para o leito carroçável e 3,00m (três metros) para cada um dos passeios, que deverão ser padronizados e bem arborizados, sendo de responsabilidade do empreendedor a execução, inclusive com acessibilidade, conforme ABNT NBR 9050/2004.

§1º. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir continuidade de traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes.



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

§2º. As vias de circulação que constituírem prolongamento de vias existentes deverão ter a mesma seção transversal dessas sendo, no mínimo, quatorze metros de largura.

§3º. A medida referente à largura das vias públicas, mencionadas no caput deste artigo, não será exigida quando se tratar de área circundada por outras já loteadas, devendo as vias a serem abertas acompanhar pelo menos o traçado de uma das vias já existentes.

Art. 32. As quadras terão comprimento máximo de 200,00m (duzentos metros).

Art. 33. A porcentagem mínima da área da gleba a ser parcelada e transferidas ao patrimônio municipal é:

- I. 5% (cinco por cento) no mínimo, para áreas institucionais;
- II. 20% (vinte por cento) no mínimo, para áreas verdes ou sistemas de lazer;
- III. Para as vias públicas, a porcentagem mínima obrigatória, será a necessária para atender a continuidade das vias públicas existentes e propiciar o acesso as propriedades vizinhas.

§1º. As áreas mencionadas no inciso I e II do caput deste artigo deverão observar os seguintes critérios, quanto à sua localização:

- a) Estarem agrupadas em áreas com o mínimo de 1.000,00 m² cada, e área exclusiva para uso de equipamento urbano;
- b) Ter frente para pelo menos duas vias públicas;
- c) Ser contíguas às existentes;
- d) Não ter divisas comuns com lotes privados do parcelamento, exceto quando for gleba confrontante com loteamentos já aprovados em conformidade com § 3º, deste mesmo artigo.
- e) No caso de existência de Áreas de Preservação Permanente na gleba a ser parcelada, as áreas verdes deverão se localizar junto a aquelas.



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

§2º. No parcelamento de glebas com área inferior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados), o disposto no parágrafo anterior poderá ser dispensado a critério do Executivo, exceto itens d, e, f.

§3º. As exigências do caput deste artigo não se aplicam ao desdobramento de lotes que já sejam resultado do processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 34. Qualquer parcelamento ou desmembramento deverá prever lotes com área mínima de 242,00m² (duzentos e quarenta e dois metros quadrados) com testada não inferior a 11,00m (onze metros) e profundidade de que pelo menos um dos lados com a medida de 22,00m (vinte e dois metros).

Parágrafo único. Para os conjuntos habitacionais de interesse social será permitido um lote mínimo de 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados) com testada não inferior a 9,00 m (nove metros) e profundidade não inferior a 20,00 m (vinte metros).

Art. 35. Não será permitido fracionamento ou desdobro, cujo ato resulte em áreas inferiores a 242,00m² (duzentos e quarenta e dois metros quadrados), e testada inferior a 11,00m (onze metros).

Art. 36. No caso de desmembramento ou desdobro de lote edificável que já seja resultado do parcelamento efetuado anteriormente, o interessado deverá requerer aprovação à Prefeitura, apresentando:

- I. Título de propriedade do imóvel a desdobrar;
- II. Planta do imóvel a desdobrar, assinada pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo:
 - a) Situação atual e situação proposta;
 - b) Planta da quadra onde se localiza o lote ou terreno, com as respectivas dimensões, numerações e ruas adjacentes àquela;
 - c) A indicação de faixas não edificantes, se houver.



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

Art. 37. Sempre que houver projeto simultâneo de desmembramento ou desdobro de terreno e de edificações, os processos correrão simultaneamente.

CAPÍTULO I

DAS ZONAS URBANAS

Art. 38. Para efeito da ordenação urbana, do uso e da ocupação do solo, a área urbana do Município será subdividida em:

- I. ZUR – Zona Urbana Residencial;
- II. ZUM – Zona Urbana Mista;
- III. CCS – Corredor de Comércio e Serviços;
- IV. ZCS – Zona de Comércio e Serviços;
- V. ZUEIT – Zona de Urbanização Específica de Interesse Turístico;
- VI. ZINST - Zona Institucional;
- VII. ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;
- VIII. ZI – Zona Industrial;
- IX. ZIBI – Zona Industrial de Baixo Impacto;
- X. ZPA – Zona de Proteção Ambiental.

Art. 39. As Zonas Urbanas são aquelas definidas e delimitadas no Anexo I desta Lei Complementar.

Seção I

Zona Urbana Residencial – ZUR

Art. 40. A Zona Urbana Residencial corresponde às áreas com uso predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar ou habitação multifamiliar de densidade baixa ou média, com restrições de gabarito máximo e facilidade de extensão das redes de infraestrutura e viária.

Art. 41. Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes da ZUR:



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

- I. Área mínima de 242,00m² (duzentos e quarenta e dois metros quadrados);
- II. Testada mínima de 11,00m (onze metros).

Art. 42. A ZUR terá coeficiente de aproveitamento de 1,4 (um vírgula quatro).

Art. 43. A ZUR terá como índices de ocupação do solo:

- I. Taxa de ocupação máxima de 85% (oitenta e cinco por cento).
- II. Taxa de permeabilidade mínima de 15% (quinze por cento).

Art. 44. Na ZUR, os afastamentos observarão:

- I. Os recuos frontais, laterais e de fundo, deverão ter afastamento das divisas de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou área de ventilação mínima de 2,00m x 3,00m (dois metros por três metros), podendo os abrigos de autos, avançarem até o alinhamento predial, desde que, atendam as normas técnicas;
- II. Será permitida a construção de edículas no alinhamento do fundo do lote, desde que, respeitem uma distância do corpo da residência principal de no mínimo 2,00m (dois metros).

Seção II

Zona Urbana Mista – ZUM

Art. 45. A Zona Urbana Mista corresponde às áreas de ocupação mista, destinadas ao uso residencial (com padrão de ocupação unifamiliar ou habitação multifamiliar de densidade baixa ou média), comercial e de prestação de serviços.

Art. 46. Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes da ZUM:

- I. Área mínima de 242,00m² (duzentos e quarenta e dois metros quadrados);
- II. Testada mínima de 11,00m (onze metros).

Art. 47. A ZUM terá coeficiente de aproveitamento de 1,7 (um vírgula sete).

Avenida Frei Marcelo Maníia, 700 – Fone / Fax (18) 3691-9200 – CEP 15290-000 – Buritama – SP
email: secretaria@buritama.sp.gov.br



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

Art. 48. A ZUM terá como índices de ocupação do solo:

- I. Taxa de ocupação máxima de 100% (cem por cento);

Art. 49. Na ZUM, os afastamentos observarão:

- I. Os recuos frontais, laterais e de fundo, deverão ter afastamento das divisas de 1,50m (um metro e cinquenta centímetro) ou área de ventilação mínima de 2,00m x 3,00m (dois metros por três metros), podendo os abrigos de autos, avançarem até o alinhamento predial, desde que atendam as normas técnicas.
- II. Será permitida a construção de edículas no alinhamento do fundo do lote, desde que respeitem uma distância do corpo da residência principal de no mínimo 2,00m (dois metros) e normas de ventilação e iluminação mínima vigentes;
- III. Na hipótese de um segundo pavimento, o mesmo deverá possuir o recuo frontal mínimo de segurança de 3,00m (três metros) do alinhamento predial, caso a rede de energização seja no passeio público.

Art. 50. As áreas destinadas a futura ZUM, que margeiam o córrego Palmeiras, deverão prever por ocasião do parcelamento de solo, Avenida entre a APP e as áreas destinadas efetivamente aos lotes. As dimensões da avenida, classificadas como Via Arterial, deverão atender ao Anexo V, onde define as diretrizes para o dimensionamento viário urbano.

Seção III

Corredor de Comércio e Serviços – CCS

Art. 51. O Corredor de Comércio e Serviços – CCS corresponde às áreas ao longo de rodovias ou grandes eixos viários, destinadas a implantação de atividades comerciais e de serviços que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em áreas próprias, ou seja, geradoras de tráfego pesado ou intenso. É permitido ainda o uso industrial de pequeno e médio portem, não poluidoras/degradadoras.



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

Art. 52. Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes do CCS:

- I. Área mínima de 242,00m² (duzentos e quarenta e dois metros quadrados);
- II. Testada mínima de 11,00m (onze metros).

Art. 53. O CCS terá como índices de ocupação do solo:

- II. Taxa de ocupação máxima de 100% (cem por cento);

Art. 54. No CCS, os afastamentos observarão:

- IV. Os recuos frontais, laterais e de fundo, deverão ter afastamento das divisas de 1,50m (um metro e cinquenta centímetro) ou área de ventilação mínima de 2,00m x 3,00m (dois metros por três metros), podendo os abrigos de autos, avançarem até o alinhamento predial, desde que atendam as normas técnicas.
- V. Será permitida a construção de edículas no alinhamento do fundo do lote, desde que respeitem uma distância do corpo da residência principal de no mínimo 2,00m (dois metros);
- VI. Na hipótese de um segundo pavimento, o mesmo deverá possuir o recuo frontal mínimo de segurança de 3,00m (três metros) do alinhamento predial, caso a rede de energização seja no passeio público.

Art. 55. No CCS, será obrigatório prever no mínimo (uma) vaga de estacionamento para lotes residenciais e 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área construída para os demais lotes.

Art. 56. Será permitido desmembramento, com lote mínimo de 242,00m² (duzentos e quarenta e dois metros quadrados).

Seção IV

Zona de Comércio e Serviços - ZCS



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

Art. 57. A Zona de Comércio e Serviços – ZCS corresponde às áreas destinadas a implantação de atividades comerciais de grande porte.

Art. 58. Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes do ZCS:

- I. Área mínima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados);
- II. Testada mínima de 15,00m (dez metros).

Art. 59. O ZCS terá como índices de ocupação do solo:

- I. Taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento);
- II. Taxa de permeabilidade mínima de 25% (quinze por cento).

Art. 60. No ZCS, os afastamentos observarão:

- I. O afastamento frontal deverá ser de 6,00m (seis metros);
- II. O afastamento lateral deverá ser de no mínimo 3,00m (três metros).

Seção V

Zona de Urbanização Específica de Interesse Turístico – ZUEIT

Art. 61. A Zona de Urbanização Específica de Interesse Turístico – ZUEIT são as zonas de interesse turístico localizadas fora do Perímetro Urbano, sujeitas às normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deverá ser objeto de estudo por parte do poder Público Municipal e do Conselho de Desenvolvimento Municipal. São direcionadas preferencialmente a implantação de atividades de produção econômica de segmento turístico, onde é permitido o uso residencial, unifamiliar, multifamiliar, de lazer e comércio e serviços, cuja proximidade com a orla da represa exige maior controle do impacto ambiental e antrópico, devido à concentração de pessoas e/ou veículos. Destina-se à ocupação de baixa densidade demográfica de acordo com a infraestrutura existente.

- I. Os empreendimentos deverão ser condominiais, associativos ou públicos, e submeter-se aos seguintes procedimentos:

a) Solicitação de Diretrizes Preliminares junto ao Governo do Município;



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

- b) Aprovação junto aos órgãos estaduais e federais competentes;
 - c) Aprovação junto ao Governo do Município.
- II. Os usos permitidos são:
- a) Hospedagem;
 - b) Residencial unifamiliar e multifamiliar;
 - c) Comércio de apoio ao bairro e ao turismo;
 - d) Recreação e lazer;
 - e) Turismo;
 - f) Educação ambiental;
 - g) Piscicultura;
 - h) Silvicultura;
 - i) Apoio à Hidrovia;
 - j) Uso de residência unifamiliar.
- III. Obedeçam aos seguintes parâmetros:
- a) Manutenção das áreas públicas fora do condomínio ou solução similar.

Art. 62. Os projetos técnicos deverão ter soluções compatíveis para que a ocupação não implique na supressão da mata nativa, primária ou secundária, em estágio médio ou avançado de regeneração, ou mesmo de espécies isoladas de médio ou grande porte.

§1º. Implantação de cobertura vegetal ou outro tipo de proteção superficial em todas as áreas terraplenadas ou desprovidas de vegetação.

§2º. Execução das vias de acesso, das calçadas, dos estacionamentos e pátios com técnicas e materiais que, comprovadamente, permitam a infiltração de águas pluviais.

Art. 63. São de responsabilidade do empreendedor as obras e instalações de:

- I. Sistema autônomo de abastecimento de água incluindo captação, tratamento, reservação e distribuição, conforme projeto específico a ser aprovado pelo Governo do Município;



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

- II. Sistema autônomo de tratamento esgoto sanitário constituído por tanques sépticos – de acordo com a NBR nº 7.229/93, e NBR nº 13.969/97, e outras normativas vigentes devidamente aprovada pela CETESB e homologado pelo SAAEMB – Serviço Autônomo de Água, Esgoto e Meio Ambiente do Município de Buritama.
- III. Sistema autônomo de coleta interna de resíduos sólidos.
- IV. Abastecimento de energia elétrica e iluminação pública, conforme projeto previamente aprovado pela empresa concessionária;
- V. Vias de circulação interna pavimentadas;
- VI. Fechamento perimetral com execução de muro frontal, portaria e guarita para controle do acesso;
- VII. Execução do sistema de drenagem adequado, incluindo, guias e sarjetas;
- VIII. Arborização.

§1º. Os prazos para execução de tais serviços ou obras são de 2 (dois) anos, contados a partir da aprovação final do empreendimento.

§2º. O planejamento, a construção e manutenção da infraestrutura da ZUEIT não deverão acarretar qualquer ônus a municipalidade e deverão ser respeitadas as normas sanitárias e ambientais vigentes na legislação federal, estadual e municipal.

Art. 64. Nos empreendimentos que implique em parcelamento do solo deverão ser reservadas áreas públicas nas seguintes porcentagens sobre a área a ser parcelada:

- I. 20% (dez por cento) para áreas verdes, e não implantar lotes confrontando com as mesmas.
- II. 5% (cinco por cento) de área para uso institucional;
- III. E o necessário para as vias públicas.

Art. 65. Os loteamentos deverão atender ainda aos seguintes requisitos:

- I. As quadras deverão ter comprimento máximo de 200,00m (duzentos metros);



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

- II. Os lotes terão área mínima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados), com testada mínima de 15,00m (quinze metros);
- III. Nos lotes de esquina, e nos irregulares, a figura geométrica por ele formada deverá ser capaz de circunscrever um retângulo de 15,00m (quinze metros) x 34,00m (trinta e quatro metros), considerando o raio de interseção das vias que deve ser de 9,00m (nove metros);
- IV. É vedado o desdobro dos lotes.

Art. 66. Os empreendimentos já instalados na Zona de Urbanização Específica de Interesse Turístico e que estejam em desconformidade com a presente Lei, na data de sua publicação, deverão proceder sua regularização, submetendo-se às seguintes disposições:

- I. Solicitar a regularização junto ao Governo do Município, dentro dos prazos previstos no Plano Diretor do Município;
- II. Apresentar aprovação dos órgãos estaduais e federais competentes;
- III. Atender ao seguinte critério mínimo:
 - a) Sistema de abastecimento de água, coleta de esgoto e resíduos sólidos, rede de energia elétrica e iluminação pública, solução de drenagem e vias pavimentadas, bem como, guias e sarjetas, além de arborização exigidas e aprovados pela empresa concessionária de tais serviços públicos.

Seção VI

Zona Institucional – ZINST

Art. 67. A Zona Institucional – ZINST corresponde às áreas destinadas exclusivamente à instalação de equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde, segurança, cemitérios, assim como os bens públicos.

Art. 68. No que se refere aos cemitérios, os mesmos deverão apresentar, em todo o seu perímetro, uma faixa de isolamento com largura mínima de 10,00m (dez metros), bem como os padrões de dimensionamento estabelecidos nesta subseção e legislação específica municipal, estadual e federal (Resolução nº 335/2003).



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

Parágrafo Único. As condições topográficas e pedológicas do terreno deverão ser adequadas ao fim proposto, a critério da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Viários e consultada a Secretaria de Meio Ambiente. Conforme o Conselho Nacional do meio Ambiente - CONAMA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei nº 6.938.

Seção VII

Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

Art. 69. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS corresponde as áreas destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, serviços locais e áreas verdes situadas na zona urbana.

Art. 70. Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes do ZEIS:

- I. Área mínima de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados);
- II. Testada mínima de 9,00m (nove metros).

Art. 71. A ZEIS terá coeficiente de aproveitamento de 1,8 (um vírgula oito).

Art. 72. A ZEIS terá como índices de ocupação do solo:

- I. Taxa de ocupação máxima de 85% (oitenta e cinco por cento);
- II. Taxa de permeabilidade mínima de 10% (dez por cento).

Art. 73. Na ZEIS, os afastamentos observarão:

- I. Os afastamentos frontais e laterais deverão ser de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

Seção VIII
Zona Industrial – ZI

Art. 74. A Zona Industrial – ZI corresponde as áreas destinadas a indústrias com alto potencial de geração de incômodos, não compatíveis com o uso residencial que geram riscos à saúde e/ou ao conforto da população, devido aos ruídos, odores, calor, fumaça e detritos (poeiras) industriais.

Art. 75. Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes do ZI:

- I. Área mínima de 720,00m² (setecentos e vinte metros quadrados);
- II. Testada mínima de 18,00m (dezoito metros).

Art. 76. A ZI terá coeficiente de aproveitamento de 1,5 (um vírgula cinco).

Art. 77. A ZI terá como índices de ocupação do solo:

- I. Taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
- II. Taxa de permeabilidade mínima de 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 78. Na ZI, os afastamentos observarão:

- I. O afastamento frontal deverá ser de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e o afastamento lateral de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 79. Na ZI não será permitido o desmembramento.



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

Seção IX

Zona Industrial de Baixo Impacto – ZIBI

Art. 80. A Zona Industrial de Baixo Impacto – ZIBI corresponde as áreas destinadas a indústrias de baixo impacto, não poluentes e comércio “show room” (marcenaria no fundo e uma amostra na frente).

Art. 81. Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes do ZIBI:

- I. Área mínima de 720,00m² (setecentos e vinte metros quadrados);
- II. Testada mínima de 18,00m (dezoito metros).

Art. 82. A ZIBI terá coeficiente de aproveitamento de 1,4 (um vírgula quatro).

Art. 83. A ZIBI terá como índices de ocupação do solo:

- I. Taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
- II. Taxa de permeabilidade mínima de 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 84. Na ZIBI, os afastamentos observarão:

- II. O afastamento frontal deverá ser de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e o afastamento lateral de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Seção X

Zona de Proteção Ambiental – ZPA

Art. 85. A Zona de Proteção Ambiental – ZPA corresponde a área onde fica proibido o parcelamento, por se tratar de uma extensa área natural destinada à proteção e conservação dos atributos bióticos (fauna e flora), estéticos ou culturais ali existentes, importantes para a qualidade de vida da população local e para a proteção dos ecossistemas regionais.



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

CAPÍTULO II
DAS EDIFICAÇÕES A SEREM REGULARIZADAS

Art. 86. As edificações poderão ser regularizadas mediante a comprovação do seu termino ou de sua conclusão por um período mínimo de um ano e que ofereçam condição de habitabilidade e segurança estrutural.

Art. 87. Para fins de regularização, deve-se observar os seguintes aspectos:

- I. A edificação não deve apresentar problemas estruturais em forma geral;
- II. As instalações hidráulicas e elétricas devem estar dentro das normas vigentes;
- III. A edificação não deve prejudicar seus confrontantes;
- IV. A edificação deve estar 100% (cem por cento) concluída e com condições habitáveis.

Art. 88. Nas edificações a serem regularizadas, onde houver abertura de janelas, será obrigatório afastamento de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais.

CAPÍTULO III
DOS PROJETOS DE REFORMA E AMPLIAÇÃO

Art. 89. Nos projetos de ampliação, a área ampliada deverá estar de acordo com o disposto nesta Lei.

§1º. Quando a ampliação for vertical, com acréscimo, uma única vez, de apenas 1 (um) pavimento, ficará autorizada a seguir os alinhamentos do pavimento inferior existente, desde que as aberturas estejam voltadas para a face frontal do terreno e/ou poço de iluminação.



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

§2º. Nos projetos de ampliação, quando se tratar de acréscimo de área em uma mesma unidade, o projeto deverá ser apresentado como projeto de regularização.

§3º. Nos projetos de ampliação, quando se tratar de acréscimo de área com novas unidades autônomas, deverá (ao) ser informada (s) no projeto a (s) área (s) construída (s) existente (s) no terreno, sua localização e seu uso.

§4º. Para o cálculo dos índices urbanísticos, deverá ser considerada a área construída total, computando-se o somatório da (s) área (s) existente (s) e da área a construir.

§5º. Fica estabelecido a obrigatoriedade do uso de madeira legalizada conforme disposto na Lei Municipal Nº .3355, de 09 de setembro de 2009 – Declaração MS3.

TÍTULO IV

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 90. Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana serão aqueles expressos no Anexo IV, onde são estabelecidos:

- I. Área Mínima do Lote;
- II. Coeficiente de Aproveitamento;
- III. Taxa de Ocupação Máxima;
- IV. Altura Máxima e número de pavimentos;
- V. Recuos Mínimos Frontal, Lateral e de Fundo;
- VI. Taxa de Permeabilidade Mínima;
- VII. Testada Mínima do Lote.

Seção I

Área Mínima Do Lote



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

Art. 91. Área mínima do lote é o índice que define a dimensão da frente do lote, definida pela distância entre suas divisas e laterais, medida no alinhamento predial, normalmente estabelecida segundo a zona de localização, conforme parâmetro definido no Anexo.

Seção II

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 92. Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote sendo calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo CA, da zona em que se situa, não sendo computáveis:

- I. Subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação, e um pavimento de garagem localizado abaixo do térreo;
- II. Pavimentos sob pilotis de uso comum, devendo estar abertos e livres, no mínimo, em 80% (oitenta por cento) de sua área;
- III. Sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo (mezanino), desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento;
- IV. Parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
- V. Áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;
- VI. Casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;
- VII. Ático ou andar de cobertura, de uso comum, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 (um terço) da superfície do último pavimento da edificação;
- VIII. Sacadas privativas com largura de até 1,00m (um metro);
- IX. Projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 0,80m (oitenta centímetros) de largura, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

Parágrafo único. No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos, e para o cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.

Art. 93. O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

- I. Coeficiente de Aproveitamento mínimo – CA mín. – Refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;
- II. Coeficiente de Aproveitamento básico – CA básico – Refere-se ao índice construtivo permitido para a zona, sem incidência de outorga onerosa do direito de construir;
- III. Coeficiente de Aproveitamento máximo – CA máx. – Refere-se ao índice construtivo permitido mediante a outorga onerosa do direito de construir.

Seção III

Da Taxa de Ocupação

Art. 94. Taxa de Ocupação (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão, onde não serão computados no seu cálculo os seguintes elementos da construção:

- I. Piscinas (exceto de alvenaria) parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;
- II. Pérgolas (exceto para fins de cobertura);
- III. Marquises e beirais de até 0,80m (oitenta centímetros);
- IV. Sacadas privativas com largura de até 1,00m (um metro);
- V. Estacionamentos descobertos.

Seção IV

Altura Máxima e Número de Pavimentos



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

Art. 95. A altura máxima e o número máximo de pavimentos das edificações, qualquer que seja sua natureza, são estabelecidos por logradouro e obedecerão ao disposto no Anexo IV.

- I. A altura máxima inclui todos os elementos construtivos da edificação situados acima do nível do meio-fio do logradouro e será medida a partir do ponto médio da testada do lote, com exceção do disposto §1º;
- II. Os pavimentos destinados a garagem em subsolo, não serão computados para efeito do número máximo de pavimentos;
- III. O primeiro pavimento em subsolo poderá ser apenas semienterrado, desde que o piso do pavimento imediatamente superior não fique acima da cota de + 1,50m (mais um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio-fio do logradouro, correspondente à testada do lote;
- IV. Nos terrenos em declive, o cálculo da altura das edificações inclui todos os pavimentos, inclusive os situados abaixo do nível do meio-fio, e será contada a partir do piso do pavimento mais baixo da edificação.

§1º. Do cômputo da altura máxima das edificações ficam excluídas as caixas d'água, caixas de escada e compartimentos destinados a equipamentos mecânicos.

§2º. Em lotes de esquinas ou lotes onde existem duas ou mais testadas, o proprietário poderá a seu critério optar pela testada a qual será aplicada as normas deste artigo.

§3º. Os casos não previstos serão objeto de análise especial por parte do órgão municipal responsável pelo planejamento urbano e aprovação de projetos.

Seção V
Do Recuo Mínimo

Art. 96. Recuo mínimo é a menor distância entre edificação e limite do lote.

Art. 97. Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

Parágrafo único. Nos terrenos de esquina, para efeito do recuo lateral, será considerada como frente do terreno a menor dimensão, porém, somente para lotes onde a maior dimensão seja inferior a 20,00m (vinte metros).

Art. 98. Obrigam-se às construções em subsolo somente os recuos de frente.

Parágrafo único. Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações.

Art. 99. Em edificações de até 2 (dois) pavimentos, quando não houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas às divisas laterais ou de fundo do terreno, são dispensados os recuos das laterais e do fundo.

Art. 100. Em caso de poços de iluminação e ventilação a menor dimensão do poço será de 2,00m (dois metros) de largura e no mínimo 3,00m (três metros) de comprimento.

Seção VI

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 101. Considera-se Taxa de Permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana, conforme parâmetro definido no Anexo IV.

Seção VII

Da Testada Mínima do Lote



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

Art. 102. A testada mínima do lote é o índice que define a largura do terreno (incluindo os muros laterais, se existirem), sendo o comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município, normalmente estabelecido segundo a zona de localização.

CAPÍTULO II
DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS

Seção I
Da Classificação dos Usos e das Atividades

Art. 103. Para efeitos desta Lei ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

I. **USO RESIDENCIAL (R)** – resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório subclassificando-se em:

- a) Habitações unifamiliares;
- b) Habitações agrupadas horizontalmente e/ou verticalmente;
- c) Habitações coletivas, tais como internatos, asilos, casas de repouso e pensões, excluídas motéis e hotéis;
- d) Conjuntos habitacionais;

II. **COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL (CSL)** – compreendendo todos aqueles que são extensão natural de residências ou compatíveis com estas e que não causem incômodos - resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada por uma relação de compra, venda ou troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual, subclassificando-se em:

- a) Comércio: supermercados, mercearias, padarias, bares, quitandas, farmácias, casa de jornais e revistas, bazares, floriculturas e similares;
- b) Higiene pessoal: cabeleireiras, barbearias, salões de beleza e similares;



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

- c) Oficinas de reparação de artigos pessoais: sapatarias, lavanderias, tinturarias, ateliês de costura e similares;
- d) Serviços médicos: consultórios médicos, odontológicos e veterinários, fisioterapia, casa de estética e similares;
- e) Serviços gerais: escritórios contábeis, de arquitetura, de engenharia, de advocacia, cartórios e similares.

III. COMÉRCIO E SERVIÇO DIVERSIFICADO (CSD) – compreende aqueles que são compatíveis com o uso residencial, enquanto não causadores de incômodos, como:

- a) Clínicas médicas e laboratórios;
- b) Lojas de eletrodomésticos e magazines;
- c) Pensões, hotéis e congêneres, e
- d) Comércio de produtos veterinários, sementes, adubos, inseticidas e similares.

IV. COMÉRCIO E SERVIÇO DE GRANDE PORTE (CSGP) – compreende a atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que por seu grande porte ou natureza, gerem tráfego de caminhões e carros de passeio, ou atividades peculiares cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, tais como:

- a) Agenciamento de cargas, canil, editora, imprensa, editoras, gráfica, lava rápido, oficina mecânica de grande porte, cerâmica, transportadora, serralherias, serraria, marmorarias, comércio agropecuarista, comércio atacadista, comércio varejista de grandes equipamentos, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, grandes oficinas, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, grandes oficinas de lataria e pintura, serviços de coleta de lixo e transportadora;
- b) Centro de controle de voo, camping, circo, albergue, motel, parque de diversões, comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, posto de abastecimento de aeronaves, posto de



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

gasolina, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa, capela mortuária, cemitério, ossário, casa de detenção, estações de controle e depósito de gás, aeroporto, subestação reguladoras de energia elétrica, de telecomunicações e torre de telecomunicação; usina de incineração; depósito e/ou usina de tratamento de resíduos e comércio de sucata, sede de associação, sede de entidades religiosas e casa de culto.

V. COMÉRCIO, SERVIÇOS E INDUSTRIAS INCÔMODAS - TIPO 1 (CSI-I) –

compreende todos aqueles que são incompatíveis com o uso residencial, em virtude de gerarem incômodos, como ruídos, odores, calor, fumaça e detritos (poeiras) industriais, como:

- a) Postos de abastecimento de combustíveis;
- b) Estabelecimentos de recreação ou lazer com horário de funcionamento atingindo o período entre 22 e 06 horas, como clubes noturnos, cafés, bares, salões de baile e congêneres;
- c) Estabelecimentos que comercializem aparelhos sonoros, discos e fitas, desprovidos de cabinas com isolamento acústico;
- d) Indústria pequena compreendendo estabelecimentos fabris, com área construída inferior a 100,00 m² (cem metros quadrados) e que não causem incômodos à vizinhança, sendo compatíveis com o uso residencial.

VI. COMÉRCIO, SERVIÇOS E INDÚSTRIAS INCÔMODAS - TIPO II (CSI-II) –

compreende todos aqueles que são incompatíveis com o uso residencial, em virtude de gerarem incômodos, como ruídos, odores, calor, fumaça e detritos (poeiras) industriais, permitidos somente na Área Industrial, como:

- a) Estabelecimentos que utilizem máquinas ou utensílios ruidosos ou abriguem atividades que provoquem pó, fumaça, mau cheiro, trepidações ou clarões, como serrarias, carpintarias, marcenarias, serralherias e oficinas de funilaria, pintura e similares em geral;



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

- b) Estabelecimentos que atraíam tráfego de veículos pesados, como transportadoras, garagens de ônibus e caminhões, depósitos, comércio atacadista, máquinas de beneficiamento e similares;
- c) Comércio e depósito de ferro velho;
- d) Indústria em geral compreendendo estabelecimentos fabris, poluentes ou não, com área construída acima de 100,00m², podendo estabelecer-se em áreas previamente autorizadas pelo órgão estadual competente.

VI. **SOCIAL E COMUNITÁRIO (SC)** – compreende a todos os espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, serviços funerários, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos.

Seção II

Dos lotes e dos seus usos

Art. 104. Os usos do solo serão classificados em Permitidos e Proibidos, segundo a zona em que se situarem:

- I. Permitidos;
- II. Proibidos.

§1º. Usos permitidos são os considerados adequados à zona em que se situa.

§2º. Usos proibidos serão vetados.

§3º. As atividades sujeitas à análise poderão ter suas atividades permitidas, desde que efetuados os ajustes e as medidas necessárias para a eliminação do potencial conflito, levantados pelo Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, ou forem adaptadas aos parâmetros estabelecidos na legislação, com vistas à conservação ambiental e à manutenção da qualidade de vida da população do entorno.



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

Art. 105. A anuência a vizinhos a que se refere o artigo anterior obedecerá aos seguintes critérios:

- I. Quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos de cada lado);
- II. Dois vizinhos à frente do imóvel em questão;
- III. Dois vizinhos aos fundos do imóvel em questão;
- IV. A consulta será realizada aos vizinhos proprietários;
- V. Não deverá ser considerado o vizinho cujas atividades comerciais, de serviços e industriais, no local, possam ser concorrentes ao requerente pretendido;
- VI. Não deverão ser considerados vizinhos que apresentem graus de parentesco com o requerente;
- VII. Se qualquer um dos lotes vizinhos a ser consultado, lindeiros ou imediato, for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião de condomínio e será contada como de apenas um vizinho;
- VIII. Se os imóveis, lindeiros e/ou imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não devam ser considerados, deverá ser obtida a anuência do vizinho mais próximo, perfazendo um total de consultas a oito vizinhos;
- IX. Salvo em situações plenamente justificáveis do ponto de vista do interesse público, e/ou em situações onde os procedimentos anteriormente citados se mostrarem impraticáveis poderá não ser realizada a consulta, e/ou reduzido o número de consultas, a critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal;
- X. O Poder Executivo Municipal, através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75% (setenta e cinco por cento) de anuência total de vizinhos consultados.

Art. 106. Na área rural não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos.

§1º. Na área rural os usos permitidos em quaisquer edificações são aqueles necessários ao assentamento de atividades agropecuárias, extrativas ou aquelas industrias que não poderão ser instaladas nas proximidades da Zona Urbana.



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

§2º. A critério do Executivo Municipal, poderá ser permitido a implantação de atividades de hospedagem e recreação e de apoio aos sistemas de transportes.

Art. 107. Estábulos, cocheiras, granjas, avícolas, currais, chiqueiros e estabelecimentos congêneres somente serão permitidos na zona rural.

Art. 108. A utilização e as mudanças de uso dos imóveis situados na zona urbana e de expansão urbana só serão autorizadas se os usos, os lotes e as edificações estiverem de acordo com o disposto na presente Lei.

Parágrafo Único. No caso de estabelecimento comercial, industrial ou de prestação de serviços, a expedição da licença de localização e funcionamento é condicionada ao atendimento do disposto na presente Lei, e deverá ser solicitado pelo interessado mediante requerimento, indicando:

- I. Nome da pessoa ou razão social responsável pela atividade;
- II. Endereço do local onde a atividade deverá ser exercida;
- III. Descrição sucinta de cada atividade exercida em um mesmo endereço, sob uma mesma razão social.

Seção III

Dos Usos e Atividades Geradoras de Incômodo

Art. 109. Os usos comerciais, de serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:

- I. Incômodos: são as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, conturbações no tráfego e que venham a incomodar a vizinhança.
- II. Nocivos: são as atividades que se caracterizam pela possibilidade de poluir o solo, o ar e as águas, por produzirem gases, poeiras, odores e detritos, e por implicarem na manipulação de ingredientes e matéria prima que possam trazer riscos à saúde.
- III. Perigosos: são as aquelas atividades que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

à saúde ou que, eventualmente, possam oferecer perigo às pessoas ou propriedades do entorno.

Parágrafo único. Os índices de risco ambiental para cada tipo de uso são determinados em lei específica, de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV e de Estudo Prévio de Impacto Ambiental – EIA, segundo termos da legislação ambiental.

Art. 110. Postos de saúde, escolas de ensino fundamental e médio, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, deverão ser localizados preferencialmente em terrenos lindeiros a vias coletoras e arteriais ou com acesso principal às mesmas ou que as áreas institucionais estejam voltadas para duas vias públicas.

Art. 111. O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas pelo Plano Diretor Participativo, quando o EIV for de conclusão desfavorável ou impedido por outros instrumentos da legislação ambiental pertinente.

Art. 112. Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos órgãos da administração municipal após a liberação da anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

Parágrafo único. A Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA n°. 237/97 trata dos projetos e empreendimentos que poderão ser licenciados pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 113. A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e tratamento de resíduo, além das exigências específicas de cada caso.



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

Art. 114. Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão competente de planejamento do Executivo e Conselho Municipal de Buritama (Conselho de Desenvolvimento Urbano), e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição dos usos; em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente de planejamento elaborará projeto de lei a ser encaminhado, pelo Executivo à Câmara, para aprovação.

CAPÍTULO III
DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 115. Para efeito desta Lei somente profissional legalmente habilitado para o exercício da profissão de engenheiro e arquiteto poderão ser responsáveis técnicos por qualquer projeto ou especificação a ser submetida à Prefeitura.

Parágrafo Único. A responsabilidade civil pelos serviços do projeto, cálculo e especificação cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais que as construírem.

Art. 116. Só poderão ser inscritos na Prefeitura profissionais que apresentarem a certidão de registro do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, CAU e TRT.

TÍTULO V
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 117. A infração a qualquer dispositivo desta Lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei n.º 6.766 de 10 de dezembro de 1.979, a aplicação das seguintes penalidades:

- a) Multa;
- b) Embargo;



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

- c) Interdição e
- d) Demolição.

Art. 118. No caso de qualquer infração aos dispositivos desta Lei, ou no de realização de obra ou serviço que ofereça perigo à pessoa, o infrator ou dono da obra ou serviço será notificado para, dentro do prazo que lhe for determinado, regularizar a situação (10 dias úteis).

Art. 119. O decurso do prazo da notificação, sem que tenha sido regularizada a situação que deu causa, acarretará:

- I. Multa de 6 UFM's no caso de infração consistente na apresentação de projeto para exame da Prefeitura, com indicação falsa sobre o imóvel a ser parcelado, modificado ou utilizado.
- II. O embargo da obra ou do serviço ou do imóvel até sua regularização, nos outros casos de infração.

Art. 120. O desrespeito ao embargo da obra, serviço ou uso do imóvel, independentemente de outras penalidades cabíveis, sujeitará o infrator às multas especificadas no §1º deste artigo, aplicados por dia de prosseguimento da obra ou serviço ou de uso de imóvel à revelia do embargo, e ainda, à demolição das partes em desacordo com as partes técnicas desta Lei.

Parágrafo Único. As multas diárias aplicáveis, conforme o tipo de infração, são as seguintes:

- I. Executar obras em desacordo com as indicações apresentadas no projeto ou no alvará de parcelamento: 16 (dezesesseis) UFM's;
- II. Executar obras em desconformidade com as normas técnicas desta Lei: 16 (dezesesseis) UFM's;
- III. Executar qualquer obra de parcelamento sem respectivo alvará: 80 (oitenta) UFM's;
- IV. Edificar sem o respectivo alvará: 16 (dezesesseis) UFM's;



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

- V. Executar obras de parcelamento sem responsabilidade profissional regularmente habilitado e registrado na Prefeitura: 80 (oitenta) UFM's;
- VI. Faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma de danificação acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras: 5 (cinco) UFM's;
- VII. Anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou acessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento em prestações ou não, sem aprovação do parcelamento ou após o término de prazos concedidos em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente: 16 (dezesseis) UFM's;
- VIII. Utilização de imóvel para residência ou para exercício de atividade de comércio, serviços ou indústrias sem habite-se ou sem licença para localização e funcionamento ou utilização em desacordo com os termos de licença expedida inclusive, prazo de validade: 5 (cinco) UFM's.

Parágrafo Único. Nas reincidências, a multa será em dobro.

Art. 121. A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa o atendimento das disposições desta Lei, de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 122. Aos proprietários de imóveis urbanos deverão pavimentar os passeios públicos fronteiros e mantê-los limpos e desobstruídos (Sem obstáculos dentro das normas de acessibilidade, sem desnível, com inclinação máxima de 0,03%). O acesso de veículos com a guia rebaixada e no máximo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

Art. 123. Toda a área institucional cedida pelos loteamentos deverá ser prevista com blocos intertravados, com calçadas e piso tátil (Lei de acessibilidade)

Art. 124. Os novos parcelamentos de solo deverão ser feitos somente a margem da malha urbana existente.

Art. 125. Todo e qualquer novo loteamento fora do perímetro urbano (Zona de Urbanização Específica) só poderá ser aprovado através da responsabilidade da execução da infraestrutura por parte do loteador.

Art. 126. Esta Lei e sua execução ficam sujeitas a contínuo acompanhamento, revisão e adaptação às circunstâncias emergentes, mobilizados para tanto, os mecanismos de participação prevista no Plano Diretor.

Art. 127. A Comissão de Aprovação de Projetos terá corpo técnico nomeado pelo Prefeito Municipal e será composta por técnicos do município em caráter de consultoria técnica.

Parágrafo Único. Eventualmente, poderão ser convocados técnicos representantes das Secretarias Municipais ou dos Conselhos Municipais, quando necessário.

Art. 128. Caberá à Comissão de Aprovação de Projetos:

- I. Aprovação de projetos arquitetônicos;
- II. Definição dos índices urbanísticos para as novas áreas a serem parceladas;
- III. Processos de desmembramento e membramento;
- IV. Taxa para aprovação de projetos;
- V. Registro do terreno;
- VI. Identificação do proprietário ou responsável pelo empreendimento.

Art. 129. Caberá à Comissão de Aprovação de Projetos a decisão sobre casos omissos nesta Lei.



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

Art. 130. Os projetos apresentados anteriormente à vigência desta Lei serão analisados, no que couber, de acordo com a legislação anterior.

Art. 131. São partes integrantes desta Lei, os seguintes Anexos:

- I. Anexo I – Mapa de Zoneamento Urbano (Perímetro Urbano);
- II. Anexo II – Mapa de Zoneamento (Limite Municipal)
- III. Anexo III – Obras e serviços de responsabilidade do empreendedor;
- IV. Anexo IV – Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana;
- V. Anexo V – Glossário de definições.

Art. 132. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 133. Revogam-se as disposições em contrário.

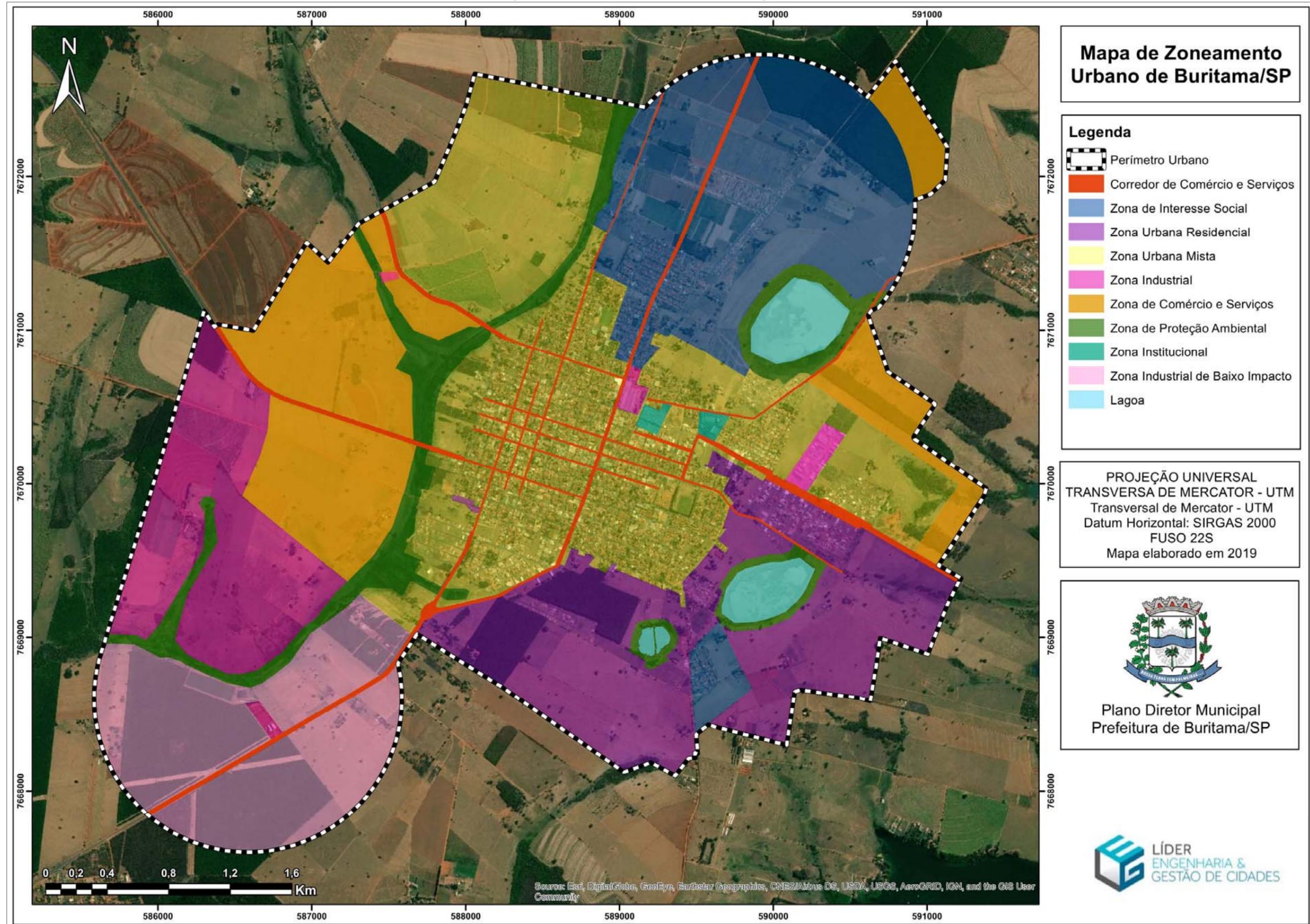
Buritama, 28 de abril de 2020; 102 anos de Fundação e 71 anos de Emancipação Política.

RODRIGO ZACARIAS DOS SANTOS

Prefeito Municipal



Anexo I – Mapa de Zoneamento Urbano do Município de Buritama/SP.

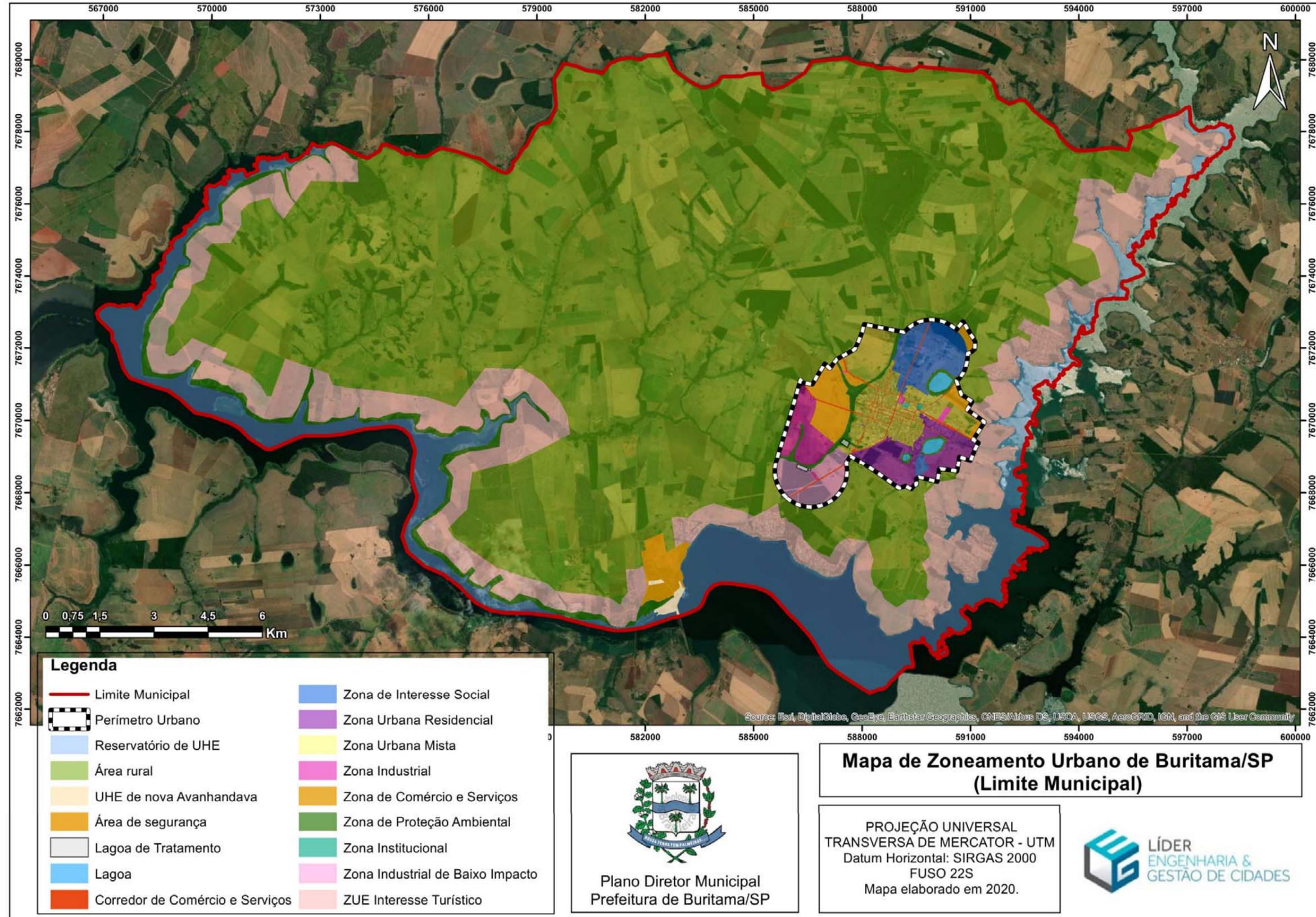




Fonte: Líder – Engenharia e Gestão de Cidades.



Anexo III – Mapa de Zoneamento Urbano do Município de Buritama/SP – Limite Municipal.





Fonte: Líder – Engenharia e Gestão de Cidades.

Anexo III – Obras e serviços de responsabilidade do empreendedor

Serviços e Equipamentos	Prazo máximo para execução a partir da aprovação do parcelamento	Critérios e padrões
Abertura de vias, demarcação de quadras e lotes	03 meses	<ul style="list-style-type: none">As quadras deverão ser demarcadas com marcos de concreto;Os lotes deverão ser demarcados com piquetes de madeira;Todas as esquinas deverão ser dotadas de rampa de acesso para deficientes, conforme NBR 9050/2015.
Sistema de reservação, adução e distribuição de água potável	12 meses	<ul style="list-style-type: none">O projeto deverá ser aprovado previamente pela concessionária;Na ZUEIT caso a concessionária não tenha condições de garantir o abastecimento de água, o sistema deverá ser autônomo, sob responsabilidade do empreendedor;Deverá ser instalados hidrantes de colunas conforme normas de corpo de bombeiros
Sistema de coletores, emissário e tratamento de esgoto doméstico e/ou industrial	12 meses	<ul style="list-style-type: none">O projeto deverá ser aprovado previamente pela concessionária;Na ZUEIT, caso a concessionária não tenha condições de garantir a coleta, afastamento e tratamento dos esgotos, o sistema deverá ser autônomo sob responsabilidade do empreendedor, (fossa séptica conforme normas da CETESB)
Rede de energia elétrica e Iluminação pública	12 meses	<ul style="list-style-type: none">O projeto deverá ser aprovado previamente pela concessionária.
Guias e sarjetas	12 meses	
Pavimentação	36 meses	<ul style="list-style-type: none">Pavimentação asfáltica, com base executada com estabilizante químico e capa asfáltica, com espessura entre 2,5 e 3 cm, pelo sistema CBUQ.
Arborização das vias e áreas verdes	24 meses	<ul style="list-style-type: none">Arborização, junto ao passeio, com espécies adequadas ao local, na proporção de uma muda para cada lote, com mudas de 1,5m de altura, no mínimo, dotadas de grade de proteção e plantadas na direção da divisa entre os lotes;Após a comercialização dos lotes, a arborização fica sendo de responsabilidade do proprietário do lote, ficando condicionado a liberação do habite-se da construção a existência da muda evidente plantada e protegida;A arborização das áreas verdes de possuir projeto técnicos e memorial descritivo específico.



Anexo IV – Tabelas de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana de Buritama/SP.

ZONA	USOS PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA DO LOTE	RECUO MÍNIMO		T.O.	C.A.	T.P	OBSERVAÇÕES
			Frontal	Lateral				
ZPA – Zona de Proteção Ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-
ZUR – Zona Urbana Residencial	R	11x22,00 (242,00m ²)	1,50m	1,50m	85%	1,4	15%	<ul style="list-style-type: none"> - Será permitido desmembramento, com lote mínimo de 242,00m² (11,00x22,00m) - Para conjuntos habitacionais é permitido lotes com 180,00m² (9,00x20,00m) - Padrões para parcelamento de Uso e Ocupação do Solo, constante da Lei Complementar nº 06 de 09 de janeiro de 2004, que dispõe sobre uso e ocupação do solo e dá outras providências. (emenda feita pela LC 10/2005)
	CSL		-	1,50m				
ZUM – Zona Urbana Mista	R	11x22,00 (242,00m ²)	1,50m	1,50m	100%	1,7	-	
	CSL		-					
	CSD							
	SC	500,00m ²	1,50m	1,50m	60%	1,0	25%	-
CCS – Corredor de Comércio e Serviços	R	11x22,00 (242,00m ²)	1,50m	1,50m	100%	1,4		Será permitido desmembramento, com lote mínimo de 242,00m ² (11,00x22,00m)
	CSL							
	CSD							
	CSI – I							
	SC	500,00m ²	1,50m	1,50m	60%	1,0	25%	
ZCS – Zona de Comércio e Serviços	CSD, CSI-I, CSI-II	500,00m ² com testada de 15,00m	6,00m	3,00m	80%	1,4	25%	-
ZUEIT – Zona de Urbanização Específica de Interesse Turístico	R	500,00m ² com testada de 15,00m	4,00m	1,50m	60%	0,8	25%	<ul style="list-style-type: none"> - Respeitar as normas fixadas na Lei Complementar nº 07/2004 - Construções de no máximo dois andares.
	CSL							
ZINST – Zona Institucional	SC	-	-	-	-	-	-	-
ZEIS – Zona Especial de Interesse Social	R	180,00m ² com testada de 9,00m	1,50m	1,50m	85%	1,8	10%	-
	CSD							
	CSL							
	SC	500,00 m ²	1,50m	1,50m	60%	1,0	25%	
ZI – Zona Industrial	CSI-I	18x40,00 (720,00 m ²)	1,50m	1,50m	70%	1,5	25%	Não será permitido desmembramento
	CSI-II							
ZIBI – Zona Industrial de Baixo Impacto	CSI-I	18x40,00 (720,00 m ²)	1,50m	1,50m	70%	1,4	25%	-
	CSI-II							

Legenda:

R – Uso Residencial

CSL – Uso de Comércio e Serviço Local (CSL)

CSD – Uso de Comércio e Serviço Diversificado (CSD)

CSI-I – Uso de Comércio, Serviços e Indústrias incômodas – tipo 1 (CSI-I)

CSI-II – Uso de Comércio, serviços e indústrias incômodas – tipo 2 (CSI – II)

SC – Uso Social e Comunitário (SC)

C.A. – Coeficiente de Aproveitamento

T.O. – Taxa de Ocupação

T.P. – Taxa de Permeabilidade





Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

Anexo V – Glossário de definições

ACESSO – Chegada, entrada, aproximação, trânsito, passagem.

ACRÉSCIMO – Aumento de edificação em direção horizontal ou vertical.

AFASTAMENTO – Menor distância entre duas edificações ou entre as edificações e as linhas divisórias do lote onde se situam. O afastamento é frontal, lateral ou de fundos, quando estas divisórias forem, respectivamente, a testada, os lados e os fundos do lote.

ALINHAMENTO – Linha projetada e locada ou indicada que limita o lote em relação à via ou ao logradouro público.

ANDAR – Qualquer pavimento acima do rés do chão.

ANDAR TÉRREO – Pavimento ao rés do chão.

APARTAMENTO – Habitação distinta que compreende no mínimo uma sala, um dormitório, *um pavimento sanitário* e de banho e uma cozinha.

ÁREA BRUTA – Área resultante da soma das áreas úteis com as áreas de seções horizontais das paredes.

ÁREA DO PAVIMENTO – Soma da área útil do pavimento com áreas de seções horizontais das paredes.

ÁREA DA UNIDADE – Soma da área útil da unidade com as áreas das seções horizontais das paredes que separam os compartimentos.

ÁREA CONSTRUÍDA – Toda a área coberta, excluídas as áreas de pergolados e caramanchões vazados, das marquises e dos beirais contados da fachada da edificação até 0,80 m (oitenta centímetros) de projeção; e das jardineiras e brises contados da fachada da edificação até 0,80 (oitenta centímetros) de projeção.

ÁREA FECHADA – Área guarnecida por paredes em todo o seu pavimento.

ÁREA LIVRE DE RECREAÇÃO – Espaço geralmente descoberto destinado à utilização pública de caráter recreativo.

ÁREA NÃO-EDIFICANTE – Área na qual a legislação não permite construir ou edificar.

ÁREA ÚTIL – Área do piso de um compartimento.

ÁREA ÚTIL DO PAVIMENTO – Soma das áreas úteis das unidades, com as áreas úteis das partes comuns em um pavimento.



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

ÁREA ÚTIL DA UNIDADE – Soma das áreas úteis da unidade.

ÁREA INSTITUCIONAL – Espaço reservado num parcelamento do solo para implantação de equipamentos comunitários.

ARRUAMENTO – Espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres.

ÁREA DE SERVIÇO – Área destinada a atividades de lavagens, enxuga ou depósito de roupas existentes nas unidades residenciais.

BALANÇO – Parte ou elemento da edificação que sobressai do plano da parede.

BLOCO RESIDENCIAL – Edifício independente que integra conjunto de edifícios residenciais.

CAIXA DE RUA – Parte do logradouro destinada ao rolamento de veículos.

CALÇADA – O mesmo que passeio.

CENTRO COMERCIAL – Edifício ou conjunto de edifícios, dividido em compartimentos e destinado exclusivamente a comércio.

CIRCULAÇÃO – Espaços necessários à movimentação de pessoas ou veículos.

COBERTURA – Teto de uma edificação.

COMPARTIMENTO – Cada uma das divisões dos pavimentos de uma edificação. O mesmo que ambiente

CONJUNTO RESIDENCIAL – Agrupamento de habitações isoladas ou múltiplas, obedecendo a uma planificação urbanística preestabelecida.

DECLIVIDADE – Inclinação de rampas dada pela relação percentual entre a diferença de altura de dois pontos e sua distância horizontal

DESMEMBRAMENTO – Subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

DIVISA – Linha que separa o lote das propriedades confrontantes.

EDIFICAÇÕES – Construções destinadas a abrigar qualquer atividade humana, classificadas de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comércio, serviço, institucional ou misto.



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

EDIFICAÇÃO DE USO MISTO – Edificação que abriga usos diferentes, sendo sua classificação de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comercial ou de serviços, institucional e misto.

EDIFICAÇÃO DE USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – Aquela destinada ao uso residencial multifamiliar, que corresponde ao agrupamento horizontal ou vertical de duas ou mais unidades residenciais em um lote ou conjunto de lotes.

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR – Aquela que abriga apenas uma unidade residencial.

EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS – O mesmo que edificação multifamiliar.

EDIFÍCIO COMERCIAL – Aquele destinado a lojas ou salas comerciais que exigem contato com o público, no qual unicamente as dependências do porteiro ou zelador são utilizadas para uso residencial.

EDIFÍCIO RESIDENCIAL – Aquele destinado ao uso residencial.

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS – Local coberto ou descoberto destinado a estacionar veículos.

ESTABELECIMENTO DE ENSINO – Edificação pública ou particular destinada à educação e ao ensino.

FACHADA – Qualquer face externa da edificação.

FACHADA PRINCIPAL – Fachada voltada para o logradouro ou para o logradouro principal.

FRENTE OU TESTADA DO LOTE OU TERRENO – Ver testada do lote.

FUNDO DO LOTE – Parte do lote adjacente à divisa ou às divisas de fundos, não tendo ponto comum com a testada.

GABARITO – Número de pavimentos permitidos ou fixados para a construção ou edificação em determinada zona.

GALERIA COMERCIAL - Conjunto de lojas cujo acesso e ligação com a via pública se fazem por meio de circulação coberta.

GARAGEM – Área coberta ou descoberta para guarda individual ou coletiva de veículos.

GLEBA – Propriedade individual de área igual ou superior a 10.000 (dez mil) metros quadrados.



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

HABITAÇÃO – Parte de um edifício que se destina a residências.

PÉ-DIREITO – Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

PISO – Designação genérica dos planos horizontais de uma edificação, onde se desenvolvem as diferentes atividades humanas.

PISTA DE ROLAMENTO – O mesmo que caixa de rua.

POÇOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO – Espaços descobertos e fechados nas laterais, existentes no interior das edificações e destinadas à iluminação e ventilação dos ambientes contíguos com dimensão mínima de 6,00m², sendo as dimensões mínimas 2,00m x 3,00m.

POÇOS DE EXAUSTÃO – Espaços descobertos e fechados nas laterais, existentes no interior das edificações e destinados exclusivamente à exaustão de sanitários.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – Atividades comerciais que se ocupam da prestação de serviços cotidianos por meio de oficiais, como sapateiro, barbeiro, tintureiro, vidraceiro, borracheiro e outros correlatos.

QUADRA – Área poligonal compreendida entre três ou mais logradouros adjacentes.

RECUO – Incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente a propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a realização de projeto de alinhamento ou modificação de alinhamento aprovado pelo órgão competente.

TERRENO – Propriedade particular, edificada ou não.

TESTADA DO LOTE – Linha que separa o logradouro público do lote e coincide com o alinhamento do logradouro existente ou projetado pelo órgão competente.

UNIDADE AUTÔNOMA – Parte da edificação vinculada a uma fração de uso privado, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética para efeito de identificação e discriminação.

UNIDADE RESIDENCIAL – Aquela constituída, no mínimo, de um compartimento habitável, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço.

USO DO SOLO – Apropriação do solo, com edificações ou instalações destinadas a atividades urbanas, segundo categorias de uso residencial, comercial, de serviço, industrial e institucional.



Governo do Município de Buritama

Paço Municipal “Nésio Cardoso”

CNPJ 44.435.121/0001-31

USOS PERMITIDOS – Usos normalmente dentro de uma zona que não exigem aprovação especial por parte do órgão competente.

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL – Área que por seus elementos naturais merece tratamento especial, com a finalidade de preservar, recuperar ou revitalizar o meio ambiente.



Governo do Município de Buritama
Paço Municipal “Nésio Cardoso”
CNPJ 44.435.121/0001-31

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Estamos encaminhando o presente projeto que dispõe sobre a revisão e atualização do plano diretor do município, e demais normas que compõe este processo, conforme finalizado pela empresa contratada, e informado pelo Departamento Municipal de Engenharia, Obras e Serviços Públicos para encaminhamento a Vossa Excelência, e Nobres Edis, para análise e deliberação.

Atenciosamente,

RODRIGO ZACARIAS DOS SANTOS

Prefeito Municipal