**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

**LEI DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**



**MUNICÍPIO DE BURITAMA – SP**

SUMÁRIO

**TÍTULO I**  
DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES (Art. 1º ao 2º)

CAPÍTULO II  
DAS DEFINIÇÕES (Art. 3º)

**TÍTULO II**  
DAS NORMAS TÉCNICAS

CAPÍTULO I  
DAS DIRETRIZES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO (Art. 4º ao 12)

**TÍTULO III**DO PARCELAMENTO NA ZONA URBANA, ZONA DE EXPANSÃO URBANA E ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA DE INTERESSE TURÍSTICO (Art. 13 ao 18)

CAPÍTULO I  
DAS ZONAS URBANAS, DE EXPANSÃO URBANA E DA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA (Art. 19 ao 21)

Seção I  
Zona Urbana Residencial – ZUR (Art. 22 ao 26)

Seção II  
Zona Urbana Mista – ZUM e Zona Urbana Mista Futura (Art. 27 ao 32)

Seção III  
Corredor de Comércio e Serviços – CCS (Art. 33 ao 38)

Seção IV  
Zona de Comércio e Serviços – ZCS (Art. 39 ao 42)

Seção V  
Zona de Urbanização Específica de Interesse Turístico – ZUEIT (Art. 43 ao 46)

Seção VI  
Zona Institucional – ZINST (Art. 47 ao 48)

Seção VII  
Zona Especial de Interesse Social – ZEIS (Art. 49 ao 53)

Seção VIII  
Zona Industrial – ZI (Art. 54 ao 59)

Seção IX  
Zona Industrial de Baixo Impacto – ZIBI (Art. 60 ao 64)

Seção X  
Zona de Proteção Ambiental – ZPA (Art. 65)

CAPÍTULO II  
DOS EMPREENDIMENTOS EM SISTEMA DE CONDOMÍNIO (Art. 66 ao 73)

SEÇÃO I

Das residências geminadas (Art. 74 ao 75)

SEÇÃO II

Das residências em série, paralelas ao alinhamento predial (Art. 76 ao 77)

SEÇÃO III

Das residências em série, transversais ao alinhamento predial (Art. 78 ao 79)

CAPÍTULO III  
DAS EDIFICAÇÕES A SEREM REGULARIZADAS (Art. 80 ao 82)

CAPÍTULO IV  
DOS PROJETOS DE REFORMA E AMPLIAÇÃO (Art. 83)

**TÍTULO IV**  
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I  
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS (Art. 84)

Seção I  
Área Mínima Do Lote (Art. 85)

Seção II  
Do Coeficiente de Aproveitamento (Art. 86 a 87)

Seção III  
Da Taxa de Ocupação (Art. 88)

Seção IV  
Altura Máxima e Número de Pavimentos (Art. 89)

Seção V  
Do Recuo Mínimo (Art. 90 ao 94)

Seção VI  
Da Taxa de Permeabilidade (Art. 95)

Seção VII  
Da Testada Mínima do Lote (Art. 96)

CAPÍTULO II  
DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS

Seção I  
Da Classificação dos Usos e das Atividades (Art. 97)

Seção II  
Dos lotes e dos seus usos (Art. 98 ao 102)

Seção III  
Dos Usos e Atividades Geradoras de Incômodo (Art. 103 ao 108)

CAPÍTULO III  
DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA (Art. 109 ao 110)

**TÍTULO V**  
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES (Art. 111 ao 115)

**TÍTULO VI**  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS (Art. 116 ao 123)

LEI COMPLEMENTAR Nº 195, DE 27 DE OUTUBRO DE 2021.

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 aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei.**

**TÍTULO I  
DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** 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. 2º.** São objetivos da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação, Uso do Solo do município de Buritama:

1. Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
2. Estimular organizadamente o desenvolvimento urbano;
3. Preservar as características urbanas próprias de Buritama;
4. 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;
5. Permitir a multiplicidade de usos do solo;
6. Ordenar o território municipal em zonas, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor;
7. Controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, minimizando-os e permitindo a convivência dos usos residenciais e não residenciais;
8. Regulamentar a implantação de empreendimentos em sistema de Condomínios;
9. Disciplinar a localização de atividades urbanas dentro do território do Município;
10. 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. 3º.** Para os fins desta Lei considera-se que:

1. Zonas são porções do território do Município definidas por Lei e caracterizadas pela função social especifica;
2. Alinhamento é a linha divisória entre terreno de propriedade particular e logradouro público;
3. Alvará de parcelamento e alvará de obras são documentos de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;
4. Área construída é a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação;
5. Área de uso institucional é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura e administração;
6. Área ocupada é a área de projeção horizontal da edificação sobre o terreno;
7. Coeficiente de aproveitamento é o quociente entre área construída de uma edificação e a área do terreno a ela vinculada;
8. Desmembramento é a subdivisão de gleba 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;
9. Desdobro é a subdivisão de um lote urbano em dois;
10. 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;
11. Embargo é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
12. Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
13. Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de lixo, rede telefônica e gás canalizados;
14. 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;
15. Faixa de rolamento é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;
16. 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;
17. Faixa não edificante é a área do terreno onde não é permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão;
18. 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;
19. Frente do lote é a divisa lindeira à via oficial de circulação que dá acesso ao lote;
20. “Habite-se” é o documento que autoriza a ocupação de edificações sujeitas à fiscalização da Prefeitura;
21. Lote é a parcela de terreno, constituindo unidade autônoma de propriedade, com pelo menos um acesso por via oficial de circulação;
22. Logradouro público é a área de uso comum ou especial da população, destinada exclusiva ou predominantemente à circulação;
23. 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;
24. Gleba é a área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos;
25. Habitação de interesse social é aquela destinada à população que vive em condições de habitação precária ou aufere renda familiar inferior a 3 (três) salários mínimos;
26. Parcelamento é a subdivisão de gleba em lotes sob a forma de loteamento ou desmembramento;
27. Passeio ou calçada é a parte do logradouro público reservado ao tráfego de pedestres;
28. Recuo é a distância entre o limite externo da área ocupada pela edificação e a divisa do lote;
29. Taxa de ocupação é o quociente entre a área ocupada pela edificação e a área total do terreno a ela vinculada;
30. Termo de verificação é o ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigida pela legislação competente;
31. Uso do edifício ou terreno é a atividade exercida no edifício, em parte dele ou no terreno;
32. Via de circulação é o espaço de uso comum da população destinado à circulação de veículos, de pedestres ou de ambos;
33. Via de circulação interrompida é aquela em que uma de suas extremidades não desemboca em outra;
34. Vistoria é a diligencia efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno;
35. Potencial construtivo de um lote ou terreno é a área possível de nele ser construído, aplicando-se o coeficiente de aproveitamento;
36. 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;
37. Corredores de comercio 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. 4º.** O parcelamento do solo será regido pela lei de Parcelamento do Solo, observadas as regras de zoneamento, uso e ocupação do solo estabelecidas nesta lei.

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

**§2º.** Os empreendimentos em forma de condomínio nos termos da legislação federal, ou parcelamento de caráter associativo na modalidade de loteamento de acesso controlado, somente serão permitidos se estiverem contidos em processo regular de parcelamento do solo.

**§ 3º.** O Parcelamento do Solo deve atender a todas as disposições urbanísticas, sanitárias e administrativas aplicadas ao parcelamento do solo preconizadas nesta lei, no Plano Diretor do Município, na Lei do Sistema Viário e na lei de Parcelamento do Solo do Município.

**Art. 5º.** As construções residenciais, dentro da área restrita sujeita ao controle de acesso, deverão atender aos critérios urbanísticos e administrativos contidos na legislação municipal de uso e ocupação do solo, bem como, àqueles que forem regulamentados pela pessoa jurídica responsável pelo “loteamento especial” e que sejam compatíveis com a legislação municipal, observados ainda:

I – O lote reservado à edificação da portaria de acesso poderá ter dimensão mínima de 180,00 (cento e oitenta) metros quadrados, independente da zona em que se situe podendo dividir, se for o caso, o sistema viário de acesso em duas vias.

II – Todas as construções comuns de uso exclusivo dos moradores devem ser executadas em lotes reservados a este fim.

III - Os projetos arquitetônicos da portaria, pórticos, guaritas e quaisquer edificações de uso comum dos moradores, deverão ser aprovados pela municipalidade em processo próprio e observarão as regras de uso e ocupação de solo municipal.

IV – Dadas as peculiaridades, o poder público poderá adotar regras excepcionais às contidas nesta lei para aprovar o projeto da portaria.

**Art. 6º.** Quando se tratar de "loteamento especial de acesso controlado" ou aberto em área de urbanização específica 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 30,00 (trinta) metros para futura implantação de avenida.

**Parágrafo Único.** Na área tratada no caput, o loteador deverá executar de imediato, no mínimo, 1 (uma) das vias da avenida com 10,00 metros de leito carroçável, margeando a área do loteamento, com passeio público de 3,00 (três) metros, bem como, uma ciclovia pavimentada com, no mínimo, 3,00 (três) metros de largura, sendo vedada a inclusão de áreas de Preservação Permanente dentro das áreas de lotes e proibido a disposição de quadras ou de lotes cujos fundos confrontem diretamente com a área de preservação permanente ou com a margem da Represa.

**Art. 7º.** Deverá ser permitido, sempre que necessário, o acesso à área restrita do Condomínio ou loteamento de acesso controlado, aos servidores ou empregados públicos e/ou de concessionárias de serviços, devidamente identificados.

**Art. 8º.** Quando o loteamento especial de acesso controlado estiver em área urbana, deverá ser previsto vias de contorno que acompanhe o perímetro da área e que deem continuidade ao sistema viário existente, nas dimensões previstas na lei, podendo ser parcial ou total.

**Art. 9º.** Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão atender a NBR 11.682 (Estabilidade de Taludes) e ter as seguintes características:

1. Declividade não superior a 50% (cinquenta por cento) (1H:2V) para taludes em corte e 40% (quarenta por cento) (1 H:2,5V) para taludes de aterro;
2. Deverá ser previsto vegetação rasteira apropriada para controle de erosão, tanto para corte como aterro;
3. Canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a dois metros;
4. 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 poderá notificar e penalizar o proprietário que não executar, à suas custas, a capinação e a remoção de entulho.

**Art. 10.** 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. 11.** Devem ser preservadas linhas de drenagem natural dos terrenos, na posição original e a céu aberto.

**Art. 12.** 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.

**TÍTULO III  
DO PARCELAMENTO NA ZONA URBANA, ZONA DE EXPANSÃO URBANA E ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA DE INTERESSE TURÍSTICO**

**Art. 13.** A organização do território municipal será feita por meio da definição de seu zoneamento, observando-se o seguinte:

1. A oferta de infraestrutura urbana;
2. O adensamento populacional desejado;
3. A adequação do uso às características do solo.

**Art. 14.** Qualquer gleba objeto de parcelamento deverá ter acesso por uma via oficial com faixa de domínio de acordo com o previsto na lei do sistema viário, conectando a gleba com uma via do sistema existente, vedada a execução de via com largura inferior a 14,00 (quatorze) metros.

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

**Art. 15.** Qualquer parcelamento deverá prever lotes com área mínima estabelecida para a zona em que se situem, respeitado o mínimo de 242,00m² (duzentos e quarenta e dois metros quadrados) com testada não inferior a 11,00m (onze 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).

**Art. 16.** Não será permitido fracionamento ou desdobro, cujo ato resulte em lotes com áreas ou testadas inferiores àquelas estabelecidas para a zona em que se situem, ressalvados os casos específicos de regularização fundiária em que serão admitidas soluções diferenciadas.

**Art. 17.** 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:

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

**Art. 18.** Sempre que houver projeto simultâneo de desmembramento ou desdobro de terreno e de edificações, os processos tramitarão simultaneamente.

**CAPÍTULO I  
DAS ZONAS URBANAS, DE EXPANSÃO URBANA E DA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA**

**Art. 19.** Para efeito da ordenação urbana, do uso e da ocupação do solo, a área urbana do Município será subdividida em:

1. ZUR – Zona Urbana Residencial;
2. ZUM – Zona Urbana Mista;
3. CCS – Corredor de Comércio e Serviços;
4. ZCS – Zona de Comércio e Serviços;
5. ZINST - Zona Institucional;
6. ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;
7. ZI – Zona Industrial;
8. ZIBI – Zona Industrial de Baixo Impacto;
9. ZPA – Zona de Proteção Ambiental.

**Parágrafo Único.** As Zonas Urbanas são aquelas definidas e delimitadas no Anexo I desta Lei Complementar.

**Art. 20.** Zona de Expansão Urbana é o conjunto de todas as áreas não ocupadas, localizadas no interior da Macrozona Urbana, que ainda tenham destinação rural e que não foram objeto de regular parcelamento de solo nos termos da lei de parcelamento do solo urbano.

**Parágrafo Único.** Os parâmetros de ocupação iniciais para as áreas de Expansão Urbana serão os mesmos estabelecidos para zoneamento urbano no qual se localiza a gleba, respeitados ainda os parâmetros do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento do Solo municipal.

**Art. 21.** A Zona de Urbanização Específica de Interesse Turístico – ZUEIT, está localizada fora da área delimitada pelo Perímetro Urbano, especificamente sobre a Macrozona de Interesse Turístico e está sujeita à normas próprias para uso e ocupação do solo.

**Parágrafo único.** A Zona de Urbanização Específica de Interesse Turístico – ZUEIT está definida e delimitada no Anexo II desta Lei Complementar.

**Seção I  
Zona Urbana Residencial – ZUR**

**Art. 22.** 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. 23.** Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes da ZUR:

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

**Art. 24.** A ZUR terá coeficiente de aproveitamento de 1,4 (um vírgula quatro).

**Art. 25.** A ZUR terá como índices de ocupação do solo:

1. Taxa de ocupação máxima de 85% (oitenta e cinco por cento).
2. Taxa de permeabilidade mínima de 15% (quinze por cento).

**Art. 26.** Na ZUR, os afastamentos observarão:

1. 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;
2. 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 e Zona Urbana Mista Futura**

**Art. 27.** 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, compreendendo as áreas delineadas como ZUM - Zona Urbana Mista e Zona Urbana Mista Futura.

**Art. 28.** Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes da ZUM e para Zona Urbana Mista Futura:

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

**Art. 29.** A ZUM e Zona Urbana Mista Futura terá coeficiente de aproveitamento (C.A) de 1,7 (um vírgula sete) e terá Taxa de ocupação máxima (T.O) de 100% (cem por cento);

**Art. 30.** Na ZUM e Zona Urbana Mista Futura, os afastamentos observarão:

1. 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.
2. 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) enormas de ventilação e iluminação mínima vigentes;
3. 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. 31.** As áreas destinadas a 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, classificada como Via Arterial, deverão atender ao estabelecido na Lei do Sistema Viário.

**Art. 32.** A Zona Urbana Mista Futura compreende a área com restrições a ocupação plena em virtude da presença da Lagoa de Tratamento de Esgoto do Município, delimitada por raio de 1.000 (mil) metros no entorno da lagoa de tratamento.

**Parágrafo Único:** Até que a Lagoa de Tratamento de Esgoto do Município seja remanejada e instalada em outro local do território Municipal, fica proibida a ocupação da Zona Urbana Mista Futura para uso residencial e, qualquer outro tipo de ocupação na área abrangida pela restrição, desde que seja para fins não residenciais, deverá ser precedida de licenciamento ambiental municipal e de autorização da CETESB, bem como, do órgão municipal gestor da Lagoa de Tratamento de Esgotos.

**Seção III  
Corredor de Comércio e Serviços – CCS**

**Art. 33.** 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 porte, não poluidoras/degradadoras.

**Art. 34.** Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes do CCS:

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

**Art. 35.** O CCS terá como índices de ocupação do solo:

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

**Art. 36.** No CCS, os afastamentos observarão:

1. 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.
2. 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);
3. Na hipótese de um segundo pavimento, o mesmo deverá possuir o recuo lateral mínimo de 2,00m e frontal mínimo de segurança de 3,00m (três metros) do alinhamento predial, caso a rede de energização seja no passeio público.

**Art. 37.** 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. 38.** Será permitido desmembramento, com lote mínimo de 242,00m² (duzentos e quarenta e dois metros quadrados).

**Seção IV  
Zona de Comércio e Serviços - ZCS**

**Art. 39.** A Zona de Comércio e Serviços – ZCS corresponde às áreas destinadas a implantação de atividades comerciais de grande porte.

**Parágrafo Único:** No ZCS, será obrigatório prever no mínimo uma (1) vaga de estacionamento para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área construída.

**Art. 40.** Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes do ZCS:

1. Área mínima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados);
2. Testada mínima de 15,00m (Quinze metros).

**Art. 41.** O ZCS terá como índices de ocupação do solo:

1. Taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento);
2. Taxa de permeabilidade mínima de 15% (quinze por cento).

**Art. 42.** No ZCS, os afastamentos observarão:

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

**Seção V  
Zona de Urbanização Específica de Interesse Turístico – ZUEIT**

**Art. 43.** A Zona de Urbanização Específica de Interesse Turístico – ZUEIT são as zonas de interesse turístico localizadas fora do Perímetro Urbano, na Macrozona de Interesse Turístico, sujeitas às normas próprias, direcionadas preferencialmente a implantação de atividades de produção econômica de segmento turístico, onde é permitido o uso residencial, unifamiliar, 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.

1. Os empreendimentos poderão ser associativos com controle de acesso ou públicos abertos, e submeter- se aos seguintes procedimentos:
2. Solicitação de Diretrizes Preliminares junto ao Governo do Município;
3. Aprovação junto aos órgãos estaduais e federais competentes;
4. Aprovação junto ao Governo do Município.
5. Os usos permitidos são:
6. Hospedagem;
7. Residencial unifamiliar;
8. Comércio de apoio ao bairro e ao turismo;
9. Recreação e lazer;
10. Turismo;
11. Educação ambiental;
12. Piscicultura;
13. Silvicultura;
14. Apoio à Hidrovia;
15. Obedeçam aos seguintes parâmetros:
16. Manutenção das áreas públicas para empreendimentos de acesso controlado, nos termos estabelecidos na concessão de direito real de uso ou permissão de uso de bens públicos;
17. Os lotes internos deverão obedecer aos coeficientes urbanísticos estabelecidos para o zoneamento.

**Art. 44.** 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 pequeno, médio ou grande porte, exceto o estritamente necessário à implantação do projeto urbanístico ou arquitetônico.

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

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

**§3º.** Na aprovação de empreendimento ou projeto de construção o interessado deverá solicitar autorização ao SAAEMB para a supressão de espécies vegetais nativas ou exóticas, de qualquer espécie e porte e providenciar as respectivas compensações.

**Art. 45.** São de responsabilidade do empreendedor a implantação das obras de infraestrutura e equipamentos urbanos mínimos estabelecidos na lei de parcelamento de solo.

**Parágrafo Único:** O planejamento e a construção da infraestrutura da ZUEIT não deverão acarretar qualquer ônus a municipalidade e deverão ser respeitadas a normas sanitárias e ambientais vigentes na legislação federal, estadual e municipal.

**Art. 46.** Os parcelamentos deverão atender ainda aos seguintes requisitos:

1. As quadras deverão ter comprimento máximo de 200,00m (duzentos metros);
2. Os lotes terão área mínima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados), com testada mínima de 15,00m (quinze metros);
3. É vedado o desdobro dos lotes que resulte em lote com área e testada menor que o estabelecido para a zona, ressalvados os casos específicos de regularização fundiária.

**Parágrafo Único.** Aplicam-se à ZUEIT os seguintes parâmetros para ocupação do solo:

1. Taxa de ocupação máxima de 60% (Sessenta por cento);
2. Taxa de permeabilidade mínima de 25% (Vinte e cinco por cento);
3. Recuo frontal de 4,00m (quatro) metros e lateral de 1,50 (um e cinquenta) metros;
4. Coeficiente de aproveitamento igual a 0,8 (zero virgula oito).

**Seção VI  
Zona Institucional – ZINST**

**Art. 47.** 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. 48.** 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 CONAMA nº 335/2003).

**Parágrafo Único.** As condições topográficas e pedológicas do terreno deverão ser adequadas ao fim proposto, a critério da Administração Municipal, consultado o órgão Ambiental Municipal.

**Seção VII  
Zona Especial de Interesse Social – ZEIS**

**Art. 49.** 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. 50.** Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes do ZEIS:

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

**Art. 51.** A ZEIS terá coeficiente de aproveitamento de 1,8 (um vírgula oito).

**Art. 52.** A ZEIS terá como índices de ocupação do solo:

1. Taxa de ocupação máxima de 85% (oitenta e cinco por cento);
2. Taxa de permeabilidade mínima de 10% (dez por cento).

**Art. 53.** Na ZEIS, os afastamentos observarão:

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

**Seção VIII  
Zona Industrial – ZI**

**Art. 54.** 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.

**Parágrafo Único:** Na ZI, na aprovação de projetos urbanísticos e arquitetônicos, será obrigatório prever reservatório de detenção ou retenção de águas pluviais, bem como, sistema de reaproveitamento destas águas acumuladas que devem ser utilizadas na manutenção do próprio imóvel, para lavagem de pisos, calçadas, irrigação e outros usos compatíveis.

**Art. 55.** Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes do ZI:

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

**Art. 56.** A ZI terá coeficiente de aproveitamento de 1,5 (um vírgula cinco).

**Art. 57.** A ZI terá como índices de ocupação do solo:

1. Taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
2. Taxa de permeabilidade mínima de 25% (vinte e cinto por cento).

**Art. 58.**  Na ZI, os afastamentos observarão:

1. 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. 59.** Na ZI não será permitido o desmembramento que resulte em lote com área e testada menor que o estabelecido para a zona, ressalvados os casos específicos de regularização fundiária.

**Seção IX  
Zona Industrial de Baixo Impacto – ZIBI**

**Art. 60.** A Zona Industrial de Baixo Impacto – ZIBI está contida nas áreas delimitadas como Zona Industrial e corresponde as áreas destinadas a indústrias de baixo impacto, não poluentes e comércio “show room” (marcenaria no fundo e uma amostra na frente).

**§1º.** Industrias de Baixo Impacto, desde que a atividade seja compatível com o uso residencial ou com o uso existente ou previsto para o local e, desde que não causem incômodos à vizinhança, também poderão ser instaladas nos corredores de comercio e serviços e na Zona de Comércio e Serviços.

**§2º.** A instalação de Indústrias de Baixo Impacto nos termos do § 1º, somente poderá ser autorizado pelo Poder Público, mediante a apresentação pelo interessado de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e respectivo RIV – Relatório de Impacto de Vizinhança conclusivo, comprovando que a atividade é compatível com a ocupação existente e que não causará qualquer impacto ou incômodo à vizinhança.

**Art. 61.** Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes do ZIBI:

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

**Art. 62.** A ZIBI terá coeficiente de aproveitamento de 1,4 (um vírgula quatro).

**Art. 63.** A ZIBI terá como índices de ocupação do solo:

1. Taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
2. Taxa de permeabilidade mínima de 25% (vinte e cinto por cento).

**Art. 64.** Na ZIBI, os afastamentos observarão:

1. 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. 65.** 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.

**Parágrafo Único.** Qualquer proposta de ocupação na Zona de Proteção Ambiental deverá ser objeto de prévio licenciamento ambiental junto aos órgãos municipal e Estadual competentes.

**CAPÍTULO II  
DOS EMPREENDIMENTOS EM SISTEMA DE CONDOMÍNIO**

**Art. 66.** O Condomínio edilício e o Condomínio de Lotes, para fins de uso residencial ou não residencial, poderão ser implantados na zona urbana e na zona de expansão urbana, mediante a prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, nos termos desta Lei e da legislação vigente.

**§ 1º.** Na implantação de Condomínio sobre gleba ainda não parcelada, observar-se-á, no que couber, as condições gerais para parcelamento de solo, em especial, doação de área pública e às restrições quanto à ocupação de áreas impróprias para parcelamento.

**§ 2º.** A Prefeitura Municipal e o SAAEMB, a pedido do interessado, expedirão diretrizes básicas para uso e ocupação do solo informando a viabilidade para implantação de condomínio edilício ou de lotes, bem como as condicionantes urbanísticas, contrapartidas e obras de infraestrutura obrigatórias para atender ao empreendimento.

**Art. 67.** As edificações verticalizadas, os conjuntos de edificações horizontais térreas ou assobradadas ou o Condomínio de Lotes a serem construídos sob a forma de Unidades Imobiliárias isoladas entre si constituem empreendimento imobiliário condominial.

**§ 1º.** Edificação Verticalizada é oEdifício ou Conjunto de edifícios ou prédios de apartamentos, destinado a habitação multifamiliar ou outro uso coletivo permitido em lei e, Edificações Horizontais compreendem o conjunto de casas ou construções térreas ou assobradadas, destinadas à habitação unifamiliar.

**§ 2º.** Condomínio de lotes é o empreendimento imobiliário urbanístico constituído sob a forma de Unidades Imobiliárias isoladas entre si, nos termos da do artigo 1358-A da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

**§ 3º.** A unidade Imobiliária é constituída pela junção da parte de propriedade exclusiva com a parte de propriedade comum, constituindo a fração ideal do todo.

**§ 4º.** Propriedade exclusiva é a unidade autônoma de utilização específica do condômino proprietário, tal como, o lote, o apartamento, a loja ou a residência.

**§ 5º -** Propriedade comum compreende os espaços de uso geral dos condôminos, tais como, a área de circulação interna ou vias privativas, edificações de uso comum, áreas verdes ou de lazer e demais áreas de utilização e uso comum de todos os condôminos.

**§ 6º.** O lote do condomínio de lotes é a unidade Autônoma ou a propriedade de utilização exclusiva do condômino proprietário, destinada à futura implantação da edificação privada.

**§ 7º-** Para efeitos tributários, cada unidade imobiliária será tratada como um prédio isolado.

**Art. 68.** A implantação e construção de Condomínios Edilícios obedecerá aos limites e parâmetros urbanísticos dispostos na lei de zoneamento, uso e ocupação do solo municipal, nas diretrizes e no Código Sanitário do Estado, observadas, ainda, as demais leis que regulam a matéria, e os seguintes requisitos:

**I –** a gleba ou lote deverá ter frente para via oficial de circulação de veículos e ser servido por redes de água potável, de coleta de esgoto, de drenagem, de energia elétrica e iluminação pública, entre outros equipamentos urbanos, com capacidade para atender a totalidade do empreendimento;

**II –** o empreendimento não poderá obstaculizar a continuidade dos corredores estruturais, vias arteriais ou vias principais, existentes ou projetadas;

**III –** incluir nas áreas internas de uso comum, independentemente da zona, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total como área de Lazer privativa;

**IV** – deverá ser reservada, independentemente da zona, no mínimo, 10 % (Dez por cento) da gleba como área permeável da qual deverá ser utilizada exclusivamente como área verde, destinada a ajardinamento e arborização.

**V -** construção interna de reservatório de detenção, retenção ou infiltração de águas pluviais para atender a área total da gleba condominial, calculado na razão de 5,00l (cinco litros) para cada metro quadrado impermeabilizado.

**VI** – Atender, nas áreas internas e externas aos padrões e requisitos da lei de mobilidade urbana.

**VII –** Apresentação de estudo de impacto de vizinhança que deverá observar e medir os efeitos do empreendimento sobre a região, conforme estabelecido no Plano Diretor;

**VIII -** A coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria ou em local apropriado, onde houver coleta pública;

**§ 1º.** Aplica-se às diretrizes condominiais, quanto ao prazo para expedição e validade, os mesmos estabelecidos para parcelamentos.

**§ 2º.** A dimensão máxima frontal ou lateral do modulo condominial em zona urbana será de até 500 (Quinhentos) metros e, poderá ser ampliado nas demais zonas, de acordo com o definido no processo de diretrizes.

**§ 3º.** Os condomínios poderão ter uso misto, respeitada as regras de permissibilidade ou compatibilidade de usos e as taxas mais restritivas de ocupação.

**§ 4º.** A área mínima do lote ou unidade autônoma de propriedade privativa nos Condomínios de Edificações Horizontais, compreendendo a parte do terreno ocupada pela edificação, quintal e jardim será de 180,00 (cento e oitenta) metros quadrados por unidade, com testada mínima de 9,00 (nove) metros, exceto os empreendimentos de interesse social que poderá ser mínimo de 140,00 (cento e quarenta) metros quadrados por unidade, com testada mínima de 7,00 (sete) metros,

**§ 5º -** Nos condomínios de lotes, o número máximo de unidades imobiliárias será igual à divisão da área urbanizável total do em­preendimento pela área do lote mínimo de parcelamento de solo atribuído para a zona onde se situa o empreendimento.

**§ 6º -** Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda infraestrutura necessária para atender ao empreendimento ficará a cargo do empreendedor, sejam elas internas ou externas.

**§ 7º -** Considera-se infraestrutura para incorporação ou instituição de condomínio de lotes ou de casas, as obras de infraestrutura do empreendimento, tais como, as vias internas de circulação, galerias de água pluvial, redes de água potável, redes de esgoto, rede elétrica, equipamentos de comunicação, os muros, gradis, guaritas, portarias, construções comuns, tais como, convívios, prédios de administração, áreas verdes e equipamentos de uso comunitários dos condôminos e demais obras que por sua natureza garantam a habitabilidade do empreendimento e destinem-se ao uso comum dos condôminos.

**Art. 69.** As vias privativas internas aos Condomínios Edilícios Horizontais ou aos Condomínio de Lotes deverão seguir o estipulado nas diretrizes emitidas pelo Município, contemplando, no mínimo:

**I –** Calçadas, com passeios de pedestres acessível e faixa de serviços, com largura mínima de 2,00m, exceto os empreendimentos de interesse social, que poderá ser 1,50m;

**II -** Faixas de circulação de veículos de no mínimo 3,50 (três e cinquenta) metros para cada faixa.

**III -** Faixas de estacionamento de veículos com largura mínima de 2,50 (dois e cinquenta) metros contemplando uma vaga em frente de cada ou unidade ou lote interno.

**Parágrafo Único:** Eventual viário público a ser aberto externamente ao condomínio ou aquele destinado ao acesso ao empreendimento deverá respeitar à legislação municipal que trata do plano viário municipal.

**Art. 70.** Os estacionamentos deverão atender as normas técnicas vigentes quanto à faixa de manobra, observadas, ainda, quanto às vagas, as dimensões mínimas de 2,50m (dois e cinquenta) metros de largura, por 5,00m (cinco) metros de comprimento, inclusive para as vagas paralelas.

**§ 1º.** Para construção horizontal de casas térreas ou assobradadas, de uso habitacional unifamiliar, a vaga necessária por unidade autônoma, poderá ser interna ao terreno privativo.

**§ 2º.** Todo projeto de construção condominial deverá conter, no mínimo, 10 % (dez por cento) de vagas de estacionamento destinadas aos visitantes, portadores de necessidades especiais e idosos, calculada sobre o número de unidades imobiliárias.

**Art. 71.** As habitações Multifamiliares Verticais poderão ter até 8 pavimentos (H8), sendo permissível, mediante outorga onerosa do direito de construir, até 15 pavimento (H15), devendo seguir:

I. Recuos mínimos deverão obedecer ao Código Sanitário do Estado de São Paulo.

II. Usos compatíveis tolerados com residencial: Comércio e Serviços Locais;

III. No dimensionamento de altura de pavimentos das edificações residenciais e de serviços em geral será adotado o pé-direito mínimo de 2,80 (dois e oitenta) metros e, para atividades de natureza comercial, no mínimo 4,00 (quatro) metros a partir da cota altimétrica do passeio público;

IV. Demais regras estabelecidas nesta lei e no código de obras.

**Art. 72.** O empreendedor apresentará o projeto para aprovação prévia do empreendimento, instruído com:

**I –** Projeto de implantação do Condomínio e de infraestrutura básica de drenagem;

**II –** Projeto arquitetônico das construções, incluindo os complementares, memoriais, planilhas, ART e RRT;

**III** – Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo RIV;

**IV –** Demais documentos e projetos especificados nas diretrizes ou exigidos na legislação complementar.

**Parágrafo Único:** Após a aprovação prévia o interessado deverá providenciar junto ao SAAEMB e Concessionárias de serviços, entre outros, a aprovação dos projetos de infraestrutura básica de água potável, esgoto, elétrica, iluminação pública e arborização;

**Art. 73.** Após as aprovações prévias, o interessado deverá requerer, via protocolo, a aprovação definitiva do empreendimento, instruído com:

**I –** Matrícula atualizada do imóvel com negativa de ônus;

**II –** Certidão negativa de tributos municipais sobre o imóvel;

**III –** Projetos de infraestrutura aprovados pela Concessionária de Energia Elétrica e pelo SAAEMB, Graprohab ou CETESB se for o caso;

**IV –** Projeto de Segurança e prevenção contra incêndios aprovado pelo Corpo de Bombeiros, se for o caso;

**Parágrafo Único:** Havendo obras externas a serem executadas, oempreendedor deverá apresentar, além do projeto do empreendimento, o projeto destas obras, bem como, o cronograma físico-financeiro, acompanhado do instrumento de garantia, observado os prazos e requisitos estabelecidos na lei de parcelamento de solo.

SEÇÃO I

DAS RESIDÊNCIAS GEMINADAS

**Art. 74.** Consideram-se residências geminadas, duas unidades de moradias contíguas, que possuam uma parede em comum, com espessura mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros) testada mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) para cada unidade, dispondo da mesma numeração, diferenciando-as pelas letras A e B.

**Parágrafo Único:** O lote das residências geminadas, só poderá ser desmembrado quando cada unidade tiver as dimensões mínimas do lote estabelecidas pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Regularização Fundiária e desde que as moradias, isoladamente, estejam de acordo com esta Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 75.** Residências geminadas somente poderão ser implantadas nas ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, respeitadas, ainda, a Taxa de Ocupação e o Coeficiente de Aproveitamento definidos nesta Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Parágrafo Único.** Os projetos de residências geminadas, mesmo que em série, deverão prever as entradas ou portões de acesso de veículos situados em posições frontais opostas ou nas extremidades, de tal modo a propiciar o estacionamento de um veículo na via pública defronte à duas residências.

SEÇÃO II

DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE, PARALELAS AO ALINHAMENTO PREDIAL

**Art. 76.** Consideram-se as residências em Série, paralelas ao alinhamento predial as situadas ao longo de logradouros públicos, geminadas ou não, em regime de condomínio, as quais não poderão ser em número superior a 20 (vinte) unidades de moradia.

**Art. 77.** As residências em série, paralelas ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

* + - 1. A testada do lote de uso exclusivo de cada unidade terá, no mínimo 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) e área mínima de 120,00m2 (cento e vinte metros quadrados);
      2. A taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento são os definidos nesta lei municipal de zoneamento, uso e ocupação do Solo.

**Parágrafo único.**  Residências em série, geminadas ou não, nas condições estabelecidas nesta seção, somente poderão ser implantadas nas ZEIS – Zona Especial de Interesse Social.

SEÇÃO III

DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE, TRANSVERSAIS AO ALINHAMENTO PREDIAL

**Art. 78.** Consideram-se residências em série, transversais ao alinhamento predial, geminadas ou não, em regime de condomínio, aquela cuja disposição exija a abertura de corredor de acesso, não podendo ser superior a 10 (dez) o número de unidades no mesmo alinhamento.

**Art. 79.** As residências em série, transversais ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

* + - 1. A testada do lote terá no mínimo 27,00m (Vinte e sete metros);
      2. O acesso se fará por um corredor com a largura de no mínimo:

1. 8,00m (oito metros), quando as edificações estiverem situadas em um só lado do corredor de acesso;
2. 10,00m (dez metros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados do corredor de acesso;
   * + 1. Quando houver mais de 5 (cinco) moradias no mesmo alinhamento, será feito um bolsão de retorno, cujo diâmetro mínimo deverá ser igual a 15,00m (quinze metros) de largura;
       2. Possuirá cada unidade de moradia uma área de terreno de uso exclusivo, com no mínimo, 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) de testada e área mínima de 120,00m2 (Cento e vinte metros quadrados);
       3. A Taxa de Ocupação e o Coeficiente de Aproveitamento são os definidos nesta Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Parágrafo único.**  Residências em série, geminadas ou não, nas condições estabelecidas nesta seção, somente poderão ser implantadas nas ZEIS – Zona Especial de Interesse Social.

**CAPÍTULO III  
DAS EDIFICAÇÕES A SEREM REGULARIZADAS**

**Art. 80.** 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.

**Parágrafo Único:** Aplica-se, no que couber, às regularizações de edificações no Município de Buritama as regras estabelecidas na Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 que trata da regularização fundiária urbana.

**Art. 81.** Para fins de regularização, deve-se observar os seguintes aspectos:

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

**Art. 82.** 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 IV  
DOS PROJETOS DE REFORMA E AMPLIAÇÃO**

**Art. 83.** 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.

**§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.

**§6º.** Os projetos de ampliação e reforma devem atender aos índices urbanísticos de uso e ocupação do solo para a zona em que se situam.

**§7º.** Nas obras novas, reformas simples ou ampliação o munícipe deve ter pelo menos 01 (uma) árvore na testada do seu imóvel e, na impossibilidade do plantio, deve doar ao Departamento de Meio ambiente 5 (cinco) mudas com 1,50 (um e cinquenta) metros de altura e DAP (diâmetro na altura do peito) de 3 (três) centímetros.

**TÍTULO IV  
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**CAPÍTULO I  
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

**Art. 84.** Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana serão aqueles expressos no Anexo III, onde são estabelecidos:

1. Área Mínima do Lote;
2. Coeficiente de Aproveitamento;
3. Taxa de Ocupação Máxima;
4. Altura Máxima e número de pavimentos;
5. Recuos Mínimos Frontal, Lateral e de Fundo;
6. Taxa de Permeabilidade Mínima;
7. Testada Mínima do Lote.

**Seção I  
Área Mínima Do Lote**

**Art. 85.** 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. 86.** 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:

1. Subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação, e um pavimento de garagem localizado abaixo do térreo;
2. Pavimentos sob pilotis de uso comum, devendo estar abertos e livres, no mínimo, em 80% (oitenta por cento) de sua área;
3. Sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo (mezanino), desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento;
4. Parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
5. Áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;
6. Casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;
7. 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;
8. Sacadas privativas com largura de até 1,00m (um metro);
9. 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.

**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. 87.** O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

1. 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;
2. Coeficiente de Aproveitamento básico – CA básico – Refere-se ao índice construtivo permitido para a zona, sem incidência de outorga onerosa do direito de construir;
3. 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. 88.** 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:

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

**Seção IV  
Altura Máxima e Número de Pavimentos**

**Art. 89.** 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 III.

1. 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 §1°;
2. Os pavimentos destinados a garagem em subsolo, não serão computados para efeito do número máximo de pavimentos;
3. 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;
4. 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. 90.** Recuo mínimo é a menor distância entre edificação e limite do lote.

**Parágrafo Único:** habitações Multifamiliares Verticais acima de 2 pavimentos (H2) deverão obedecer, também, aos recuos do Código Sanitário do Estado de São Paulo.

**Art. 91.** Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

**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. 92.** 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. 93.** 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. 94.** 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. 95.** 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**

**Art. 96.** 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. 97.** Para efeitos desta Lei ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

1. **USO RESIDENCIAL (R) –** resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório subclassificando-se em:
   1. Habitações unifamiliares;
   2. Habitações agrupadas horizontalmente e/ou verticalmente;
   3. Habitações coletivas, tais como internatos, asilos, casas de repouso e pensões, excluídas motéis e hotéis;
   4. Conjuntos habitacionais;
2. **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:
3. Comércio: supermercados, mercearias, padarias, bares, quitandas, farmácias, casa de jornais e revistas, bazares, floriculturas e similares;
4. Higiene pessoal: cabeleireiras, barbearias, salões de beleza e similares;
5. Oficinas de reparação de artigos pessoais: sapatarias, lavanderias, tinturarias, ateliês de costura e similares;
6. Serviços médicos: consultórios médicos, odontológicos e veterinários, fisioterapia, casa de estética e similares;
7. Serviços gerais: escritórios contábeis, de arquitetura, de engenharia, de advocacia, cartórios e similares.
8. **COMÉRCIO E SERVIÇO DIVERSIFICADO (CSD) –** compreende aqueles que são compatíveis com o uso residencial, enquanto não causadores de incômodos, como:
9. Clínicas médicas e laboratórios;
10. Lojas de eletrodomésticos e magazines;
11. Pensões, hotéis e congêneres, e
12. Comércio de produtos veterinários, sementes, adubos, inseticidas e similares.
13. **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:
14. 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;
15. 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 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.
16. **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:
17. Postos de abastecimento de combustíveis;
18. 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;
19. Estabelecimentos que comercializem aparelhos sonoros, discos e fitas, desprovidos de cabinas com isolamento acústico;
20. 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.
21. **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:
22. 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;
23. Estabelecimentos que atraiam tráfego de veículos pesados, como transportadoras, garagens de ônibus e caminhões, depósitos, comércio atacadista, máquinas de beneficiamento e similares;
24. Comércio e depósito de ferro velho;
25. 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.
26. **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. 98.** Os usos do solo serão classificados em Permitidos e Proibidos, segundo a zona em que se situarem:

1. Permitidos;
2. 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.

**Art. 99.** A anuência a vizinhos a que se refere o artigo anterior obedecerá aos seguintes critérios:

1. Quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos de cada lado);
2. Dois vizinhos à frente do imóvel em questão;
3. Dois vizinhos aos fundos do imóvel em questão;
4. A consulta será realizada aos vizinhos proprietários;
5. Não deverá ser considerado o vizinho cujas atividades comerciais, de serviços e industriais, no local, possam ser concorrentes ao requerente pretendido;
6. Não deverão ser considerados vizinhos que apresentem graus de parentesco com o requerente;
7. 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;
8. 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;
9. 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;
10. 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. 100.** 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.

**§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. 101.** Estábulos, cocheiras, granjas, avícolas, currais, chiqueiros e estabelecimentos congêneres somente serão permitidos na zona rural.

**Art. 102.** 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:

1. Nome da pessoa ou razão social responsável pela atividade;
2. Endereço do local onde a atividade deverá ser exercida;
3. 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. 103.** Os usos comerciais, de serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:

1. Incômodos: são as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, conturbações no tráfego e que venham a incomodar a vizinhança.
2. 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.
3. Perigosos: são as aquelas atividades que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos 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. 104.** 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. 105.** 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. 106.** 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. 107.** 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.

**Art. 108.** 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. 109.** Para efeito desta Lei somente profissional legalmente habilitado para o exercício da profissão de técnico, 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. 110.** 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. 111.** 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:

1. Multa;
2. Embargo;
3. Interdição e
4. Demolição.

**Art. 112.** 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. 113.** O decurso do prazo da notificação, sem que tenha sido regularizada a situação que deu causa, acarretará:

1. Multa de 200 (duzentas) 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.
2. O embargo da obra ou do serviço ou do imóvel até sua regularização, nos outros casos de infração.

**Art. 114.** 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.

**§1º.** As multas diárias aplicáveis, conforme o tipo de infração, são as seguintes:

1. Executar obras em descordo com as indicações apresentadas no projeto ou no alvará de parcelamento: 100 (Cem) UFM’s;
2. Executar obras em desconformidade com as normas técnicas desta Lei: 200 (duzentas) UFM’s;
3. Executar qualquer obra de parcelamento sem respectivo alvará: 1.000 (mil) UFM’s;
4. Edificar sem o respectivo alvará: 100 (cem) UFM’s;
5. Executar obras de parcelamento sem responsabilidade profissional regularmente habilitado e registrado na Prefeitura: 1.000 (mil) UFM’s;
6. 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: 1.000 (mil) UFM’s;
7. 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: 500 (quinhentas) UFM’s;
8. Utilização de imóvel para residência ou para exercício de atividade de comércio, serviços ou industrias sem habite-se ou sem licença para localização e funcionamento ou utilização em desacordo com os termos de licença expedida inclusive, prazo de validade: 100 (cem) UFM’s.

**§2º.** Nas reincidências, a multa será em dobro.

**Art. 115.** 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. 116.**  Os proprietários de imóveis urbanos deverão pavimentar os passeios públicos fronteiriços 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).

**Art. 117.** Toda a área institucional cedida pelos loteamentos deverá ser prevista com blocos intertravados, com calçadas e piso tátil (Lei de acessibilidade).

**Art. 118.** 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.

**Parágrafo Único:** O Executivo expedirá os decretos, portarias e demais atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei, em especial sobre usos permitidos e proibidos e, se necessário, demais procedimentos para aprovação de empreendimentos em sistema de condomínio.

**Art. 119.** Os projetos apresentados anteriormente à vigência desta Lei serão analisados, no que couber, de acordo com a legislação anterior.

**Art. 120.**  É responsabilidade do empreendedor requerer à Prefeitura Municipal a emissão do Termo de Verificação das Obras Externas (TVO) e o Certificado de Conclusão de Obras (Habite-se) dos con­domínios, instrumentos necessários para a instituição condomi­nial.

**§ 1º -** As Licenças de Execução de Obras individuais para os lotes par­ticulares dos Condomínios de Lotes poderão ser emitidas após a emissão do Termo de Verificação das Obras – TVO.

**§ 2º -** Será admitida a unificação e desdobro de lotes internos aos condomínios de lotes, desde que o lote resultante não seja menor que o estabelecido nesta lei, salvo quando o condomínio vedar ou estabelecer regras específicas para tal mister.

**Art. 121.** São partes integrantes desta Lei, os seguintes Anexos:

1. Anexo I – Mapa de Zoneamento Urbano (Perímetro Urbano);
2. Anexo II – Mapa de Zoneamento (Limite Municipal)
3. Anexo III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana;
4. Anexo IV – Glossário de definições.

**Art. 122.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 123.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial, a Lei Complementar nº 06 de 09 de Janeiro de 2.004, ressalvados os processos administrativos em trâmite ainda sem despachos decisórios, protocolizados em data anterior a da publicação desta Lei, que poderão ser decididos de acordo com a legislação anterior ou, ainda, se adaptarem a lei atual.

**Buritama, 27 de outubro de 2021; 104 anos de Fundação e 73 anos de Emancipação Política.**

**RODRIGO ZACARIAS DOS SANTOS**

Prefeito Municipal

**ANTONIO JOSÉ ZACARIAS**

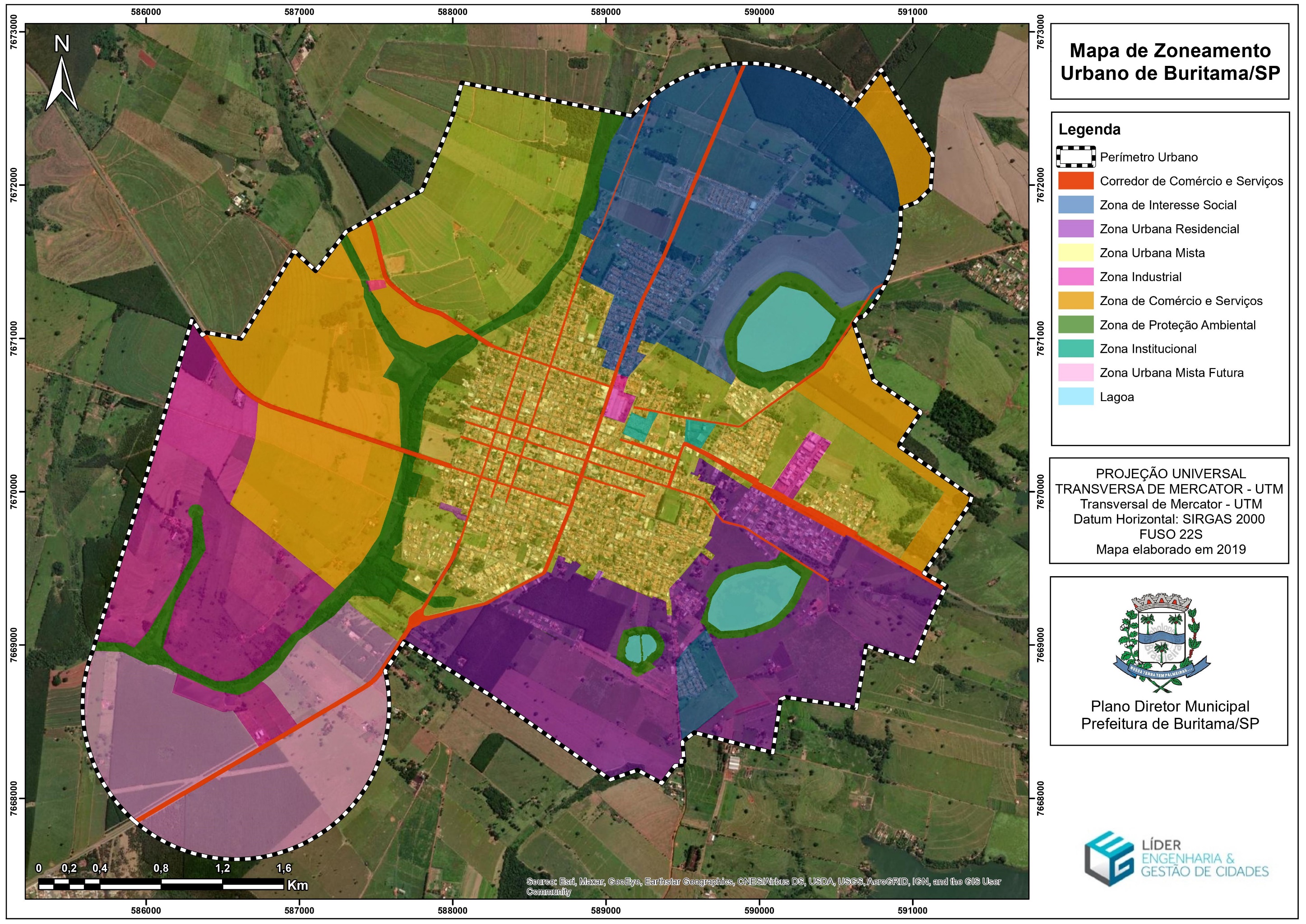
Diretor do Departamento Municipal de Assuntos Jurídicos

Publicado e arquivado pela Secretaria do Governo do Município, nesta data.

**MARIA CRISTINA NOBRE SANTOS**

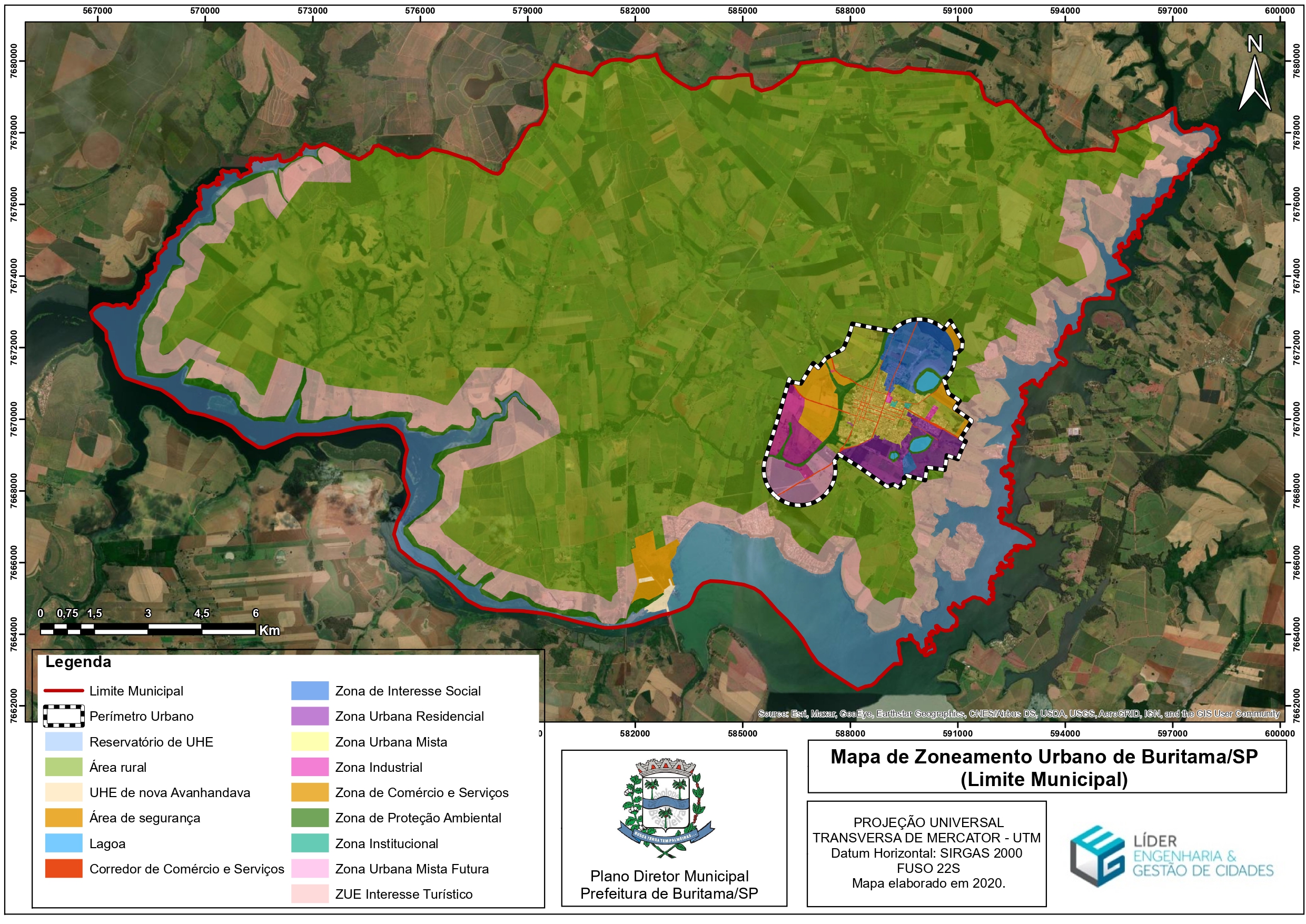
Encarregada de Secretaria

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



Fonte: Líder – Engenharia e Gestão de Cidades.

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



Fonte: Líder – Engenharia e Gestão de Cidades.

Anexo III – 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** | - | - | **-** | - | - | - | - | - Para Condomínio de lotes ou Edilícios é permitido lotes ou unidades autônomas com 180,00m² (9,00x20,00m) em todas as zonas permissíveis.  - Nos corredores na Zona Urbana Mista, para habitações Multifamiliares em Condomínios Verticais, permitido até 8 pavimentos (H8), permissível, mediante outorga onerosa do direito de construir, até 15 pavimento (H15)  - Na ZUEIT, Respeitar as normas fixadas na Lei Complementar nº 07/2004  - Na ZUEIT, Construções de no máximo dois andares.  - Não será permitido desmembramento que resulte em lote com área e testada menor que o estabelecido para a zona em que se situe, exceto regularização fundiária. |
| **ZUR – Zona Urbana Residencial** | R | 11x22,00  (242,00m²) | 1,50m | 1,50m | 85% | 1,4 | 15% |
| CSL | - | 1,50m |
| **ZUM – Zona Urbana Mista** | R | 11x22,00  (242,00m²) | 1,50m | 1,50m | 100% | 1,7 | - |
| CSL | - |
| CSD |
| SC | 500,00m² | 1,50m | 1,50m | 60% | 1,0 | 25% |
| **CCS – Corredor de Comércio e Serviços** | R | 11x22,00  (242,00m²) | 1,50m | 1,50m | 100% | 1,4 |  |
| CSL |
| CSD |
| CSI – I |
| SC | 500,00m² | 1,50m | 1,50m | 60% | 1,0 | 25% |
| **ZCS – Zona de Comércio e Serviços** | CSD, CSI-I, CSI-II | 500,00m²  com testada de 15,00m | 6,00m | 3,00m | 80% | 1,4 | 15% |
| **ZUEIT – Zona de Urbanização Específica de Interesse Turístico** | R | 500,00m²  com testada de 15,00m | 4,00m | 1,50m | 60% | 0,8 | 25% |
| CSL |
| **ZINST – Zona Institucional** | SC | - | - | - | - | - | - |
| **ZEIS – Zona Especial de Interesse Social** | R | 180,00m²  com testada de 9,00m | 1,50m | 1,50m | 85% | 1,8 | 10% |
| CSD |
| CSL |
| SC | 500,00 m² | 1,50m | 1,50m | 60% | 1,0 | 25% |
| **ZI – Zona Industrial** | CSI–I | 18x40,00  (720,00 m²) | 1,50m | 1,50m | 70% | 1,5 | 25% |
| CSI-II |
| **ZIBI – Zona Industrial de Baixo Impacto** | CSI-I | 18x40,00  (720,00 m²) | 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

Anexo IV – 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. |
| **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. |
| **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. |
| **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. |
| **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. |