L E I Nº 5 3 9 2
(07 DE OUTUBRO DE 2020)

Dispõe sobre: **A REVISÃO DO ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO NO SOLO, REVOGA A LEI MUNICIPAL Nº 4.546/2012, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

. . . **FAÇO SABER**, que a Câmara do Município de Caieiras aprovou, e eu, **GERSON MOREIRA ROMERO**, na qualidade de Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º – O Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Caieiras, instituído pela Lei Municipal nº 4546, de 11 de julho de 2012, passa a vigorar com a redação desta Lei, cujos objetivos são:

I. Disciplinar o uso e ocupação do solo;

II. Ordenação e o controle do uso do solo, decorrentes das atividades de urbanização e do parcelamento do solo no território do município de Caieiras;

III. Garantia da distribuição adequada no território das diferentes funções e atividades urbanas, segundo critérios urbanísticos definidos em função:

a) Da manutenção, preservação e recuperação da qualidade ambiental;

b) Da garantia da fluidez e segurança do sistema viário estrutural;

c) Do nível de incomodidade de certos usos sobre os demais e dos conflitos gerados na convivência com usos incômodos;

d) Da intensidade dos usos, da capacidade de suporte da infra-estrutura e do porte das edificações.

IV. A definição de condicionantes para a implantação de empreendimentos de impacto e a regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, de forma a se tomarem aceitáveis sua implantação segundo as características da vizinhança;

V. A definição dos parâmetros para a ocupação do solo a partir do zoneamento;

VI. Colaborar com a promoção do desenvolvimento urbano equilibrado, com áreas vocacionadas para habitação de diferentes portes e também para atividades sociais e econômicas;

VII. A fixação de regras para novos parcelamentos do solo levando em conta disponibilização de terrenos e a necessidade de simplificação da legislação; e

VIII. Estimular e orientar o desenvolvimento urbano.

TITULO II - DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 2º – O zoneamento consiste na divisão do território em determinadas porções homogêneas, cujas características e objetivos servem de referência para a parametrização de critérios de uso e ocupação.

Art. 3º – O território é divido a partir de dois tipos de unidades territoriais: as Macrozonas, definidas no Plano Diretor Municipal de Caieiras e as Zonas.

Art. 4º – São objetivos do Zoneamento:

I. Estabelecer critérios para o controle, vetorização e densificação do crescimento urbano no território;

II. Proteger das áreas inadequadas à ocupação urbana;

III. Proteger o meio ambiente e os recursos hídricos;

IV. Minimizar dos conflitos de usos e atividades no território.

CAPÍTULO I - DO MACROZONEAMENTO

Art. 5º – As macrozonas são unidades territoriais complementares entre si que definem as linhas gerais de uso e ocupação do solo no território, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído, em concordância com as estratégias da política de desenvolvimento do município definidas no Plano Diretor Municipal de Caieiras de modo a garantir uma coerência lógica para o desenvolvimento do município.

Art. 6º – A definição das macrozonas foi realizada a partir dos seguintes diretrizes:

I. O território do município de Caieiras possui particularidades ambientais e geomorfológicas que pré-definem as características das macrozonas que delimitam e organizam a cidade.

II. O município também se caracteriza pela formação de núcleos urbanos dispersos no território, além de uma grande porção de terras destinadas à silvicultura.

Art. 7º – Com o objetivo de unificar e qualificar as porções urbanas do território, proteger e conservar as riquezas ambientais e orientar a expansão e desenvolvimento urbano, o município de Caieiras está dividido em três unidades integradas chamadas macrozonas, que são:

I. Macrozona de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos (MPARH);

II. Macrozona de Consolidação Urbana (MCU);

III. Macrozona de Expansão Urbana (MEU).

Art. 8º – São definições das Macrozona de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos (MPARH):

I. É destinada à conservação e proteção dos recursos hídricos e ecossistemas existentes de maneira interligada, sendo a instalação do uso residencial e o desenvolvimento de qualquer atividade urbana subordinada a estas diretrizes;

II. Compreende a porção do território leste e nordeste do município, onde se encontram as seguintes áreas protegidas:

a) Área de Proteção de Mananciais do Sistema Cantareira - APM Cantareira, Parque Estadual da Cantareira e Parque Estadual do Juquery;

III. A delimitação da área abrange a Serra das Laranjeiras e uma porção do território caracterizado por topografia particularmente acidentada e topo de morro, conforme ANEXO I Mapa 0l/02 Macrozoneamento.

Art. 9º – São objetivos da Macrozona de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos (MPARH):

I. Proteger, preservar, conservar e recuperar o meio ambiente e a rede hídrica;

II. Proporcionar conexão entre as diversas unidades de conservação, fragmentos de mata nativa, áreas de proteção permanente a leste da cidade, formando corredores de biodiversidade;

III. Controlar o uso e ocupação do território com critérios que definam baixos índices de adensamento e usos sustentáveis e compatíveis com a necessidade de preservação do meio ambiente e recursos hídricos abundantes na região.

Art. 10 – São definições da Macrozona de Consolidação Urbana (MCU):

I. Compreendem as porções do território que apresentam ocupações urbanas consolidadas, com exceção daqueles que se localizam dentro na Macrozona de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos;

II. São áreas destinadas à qualificação e estruturação dos núcleos urbanos atualmente dispersos e orientação dos processos de expansão urbana de Caieiras de modo a concentrar e direcionar o adensamento urbano para a área central do município aproveitando a infraestrutura disponível;

III. Abrange as porções do território não ocupadas localizadas entre as áreas urbanas consolidadas e que possuem proximidade com o núcleo original do município (centro), tendo como marco limitador a oeste a SP 348 - Rodovia dos Bandeirantes, conforme ANEXO I- Mapa 01/02 Macrozoneamento

Art. 11 - São objetivos da Macrozona de Consolidação Urbana (MCU):

I. Incentivar a ocupação dos vazios urbanos dentro do perímetro urbano;

II. Promover o adensamento da ocupação das áreas urbanas ainda não ocupadas e urbanizadas próximas aos núcleos urbanos consolidados da região central do município;

III. Aplicar instrumentos urbanísticos cabíveis para o controle e direcionamento dos vetores de crescimento e da garantia da função social da propriedade e da cidade.

Art. 12 - A Macrozona de Expansão Urbana é definida por áreas destinadas à expansão das ocupações urbanas do município. Compreende grandes porções do território ao extremo oeste do município, destinadas atualmente à silvicultura e que deverão, respeitando os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor Municipal e nesta lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação, serem ocupadas e urbanizadas, conforme ANEXO I - Mapa 01/02 Macrozoneamento.

Art. 13 – São objetivos da Macrozona de Expansão Urbana (MEU):

I. Preservar os remanescentes de mata nativa, topos de morro e recursos hídricos da região;

II. Controlar e regular a ocupação urbana a oeste do município, priorizando ocupação nas áreas já dotadas de infra-estrutura urbana adequada localizadas na Macrozona de Consolidação Urbana. Conforme Anexo I - Mapa 01/02.

CAPITULO II - DO ZONEAMENTO

SEÇÃO I - Das Zonas e Zonas Especiais

.

Art. 14 – As zonas são subdivisões das macrozonas em unidades territoriais com diferentes características, onde se definem parâmetros de uso e ocupação do solo, de modo a controlar e dirigir os usos adequados para a ocupação

Art. 15 – As zonas do município de Caieiras classificam-se em:

I. ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 (Conforme Lei Estadual 1.817/1978);

II. ZUD - Zona de Uso Diversificado;

III. ZPR - Zona Predominantemente Residencial;

IV. ZICS - Zona Industrial e de Comércio Sustentável.

Art. 16 – A Zona de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI 1) tem como características:

I. Porções de áreas onde estão instaladas grandes indústrias localizadas no Município;

II. Áreas que possuem grandes vazios com potencial de ocupação;

III . Os critérios de uso e ocupação desta zona são definidos por lei estadual nº 1.817 de 27 de outubro de 1978 e Lei Estadual 11.243, de 10 de outubro de 2002.

PARÁGRAFO ÚNICO: A Zona de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI 1) tem como objetivos:

a. Promover a ocupação das áreas desocupadas de vocação industrial;

b. Colaborar com o desenvolvimento econômico e geração de empregos no Município;

c. Regular o uso do EIV como ferramenta de análise de novos projetos de ocupação seu impacto no entorno;

Art. 17 – A Zona de Uso Diversificado (ZUD), são caracterizadas por áreas destinadas aos usos industriais, de comércio e serviços desde que se encaixem nos seguintes níveis de incomodidade: N0, N1, N2 e N3, e têm como objetivos;

I. Incentivar a ocupação das áreas através da adoção de critérios urbanísticos compatíveis;

II. Promover a qualificação urbanística e adequação da infra-estrutura urbana;

III. Regular o uso do EIV como ferramenta de análise de novos projetos de ocupação e seu impacto no entorno.

PARÁGRAFO ÚNICO: Ficam mantidas as ZUDIS já existentes definidas anteriormente através de Lei Municipal, como também, as ZUPI1S existentes definidas pela Lei Estadual 1817, de 18 de outubro de 1978.

Art. 18 – A Zona Predominantemente Residencial divide-se em:

I. ZPR 1 - Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade;

II. ZPR 2 - Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade; e

III. ZPR 3 - Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade.

Art. 19 – As zonas especiais são zonas que compreendem porções do território com vocações específicas, o que requer tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo.

Art. 20 – As zonas especiais do município de Caieiras classificam-se em:

I. ZEIS - Zona Especial de Interesse Social;

II. ZEPARH - Zona Especial de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos;

III. ZESA - Zona Especial de Saneamento Ambiental;

IV. ZEIM - Zona Especial de Interesse Metropolitano; e

V. ZEUC - Zona Especial de Unidade de Conservação.

A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS se divide em:

I. ZEIS I - Zona Especial de Interesse Social I. A ZEIS I se classificam em núcleos e se denominam:

a) I - Basílio da Gama, (Laranjeiras)

b) 2 - Anita Garibaldi; (Jd. Marcelino)

c) 3 - Parque Genioli e Jd. Maria Luiza, (Calcárea)

d) 4 - Amabile Della Torre, (Vila Rosina)

e) 5 - João Rosa e José Failace, (Pinheiros)

f) 6 - Ricardo Zerbinati, (Vila Rosina)

g) 7 - Maria Bemarda Butler, (Vila Rosina)

h) 8 - Catingueiro, (Santa Inês)

i) 9 - Avaí e Nova Baviera, (Santa Inês)

j)10 - Alfredo Casarotto, (Pinheiros)

k) 11 - Manacás e Pinheirais, (Eucaliptos)

l) 12 - Campinas, (Vila Miraval)

m) 13 - Luiz Gonzaga Dártora, (Portal das Laranjeiras)

n) 14 - Comunidade Santa Clara e João Rosolem, (Vila Rosina)

o) 15 - Jardim Victória, (Serpa)

p) 16 - Jardim Boa Vista, (Serpa)

q) 17 - Rodolfo Polidoro, (Vila Rosina)

r) 18 - Jardim Novos Rumos e Jardim Nova Era.

II. ZEIS II - Zona Especial de Interesse Social II. As ZEIS II são aquelas indicadas no Mapa 2/2 em anexo, sendo que outras áreas serão definidas a partir da revisão/atualização do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS.

PARÁGRAFO ÚNICO - As ZEIS I e II descritas acima se encontram delimitadas no ANEXO II - Mapa de Zoneamento, desta lei.

Art. 21 – Zona Especial de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos - ZEPARH se divide em:

I. ZEPARH 1 - Zona Especial de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos 1;

II. ZEPARH 2 - Zona Especial de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos 2;

III. ZEPARH 3 - Zona Especial de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos 3;

IV. ZEPARH 4 - Zona Especial de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos 4;

V. ZEPARH 5 - Zona Especial de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos 5.

Art. 22 – A Zona Especial de Interesse Metropolitano - ZEIM se divide em:

I. ZEIM 1 - Zona Especial de Interesse Metropolitano 1;

ll. ZEIM 2 - Zona Especial de Interesse Metropolitano 2.

Art. 23 – A Zona Especial de Unidade de Conservação - ZEUC se divide em:

I. ZEUC 1 - Zona Especial de Unidade de Conservação 1;

II. ZEUC 2 - Zona Especial de Unidade de Conservação 2; e

III. ZEUC 3 - Zona Especial de Unidade de Conservação 3.

Art. 24 – Corredores são zonas caracterizadas por porções lineares do território que margeiam vias de circulação, prioritariamente com capacidade para grandes fluxos de veículos e cuja característica de ocupação ou atividade predominante difere do entorno próximo, exigindo tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo.

Art. 25 – Os Corredores do município classificam-se em:

I. CCS - Corredor Comercial e de Serviços

II. CCS 1 - Rodovia Tancredo Neves - SP 332 - Trecho Norte (a partir do cruzamento da SP332 com o Viaduto Vereador José Carlos da Silva Junior;

III. CCS 2 - Rodovia Tancredo Neves - SP 332 - Trecho Sul;

IV. CCS 3 - Centro antigo - Av. Professor Carvalho Pinto, Avenida Quatorze de Dezembro, Av. Ambrosina Carmo Buonaguide e Avenida dos Estudantes;

V. CCS 4 - Avenida Armando Sestini;

VI. CCS 5 - Av. Victor Teixeira da Silva;

VII. CCS 6 - Avenida Olindo Dártora, Avenida João Martins Ramo e Avenida Valdemar Gomes Marino;

VIII. CCS 7 - Avenida Paulicéia;

IX. CCS 8 - Avenida Assembleia de Deus;

X. CCS 9 - AV. Luiz Gonzaga Dártora.

Art. 26 – Os Corredores Comerciais citados no artigo anterior possuem 50 metros de profundidade.

PARÁGRAFO ÙNICO – Os limites de fundo dos corredores poderão sofrer pequenas adequações compatibilizando com as divisas dos terrenos, a critério do órgão técnico de aprovação.

SEÇÃO II - Zonas Inseridas na Macrozona de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos

Art. 27 – Estão inseridas na Macrozona de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos:

I. Zona Especial de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos da Serra das Laranjeiras (ZEPARH 1);

II. Zona Especial da Unidade de Conservação do Parque Estadual do Juquery (ZEUC 1);

III. Zona Especial da Unidade de Conservação da Área de Proteção de Mananciais do Sistema Cantareira (ZEUC 2);

IV. Zona Especial da Unidade de Conservação Parque Estadual do Cantareira (ZEUC 3);

V. Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade (ZPR2);

VI. Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade (ZPR 3);

VII. Zona Especial de Interesse Social I (ZEIS 1);

VIII. Zona de Uso Diversificado (ZUD); e

Art. 28 – A Zona Especial de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos da Serra das Laranjeiras (ZPARH 1) tem como características:

I. Grande porção do território localizada entre áreas de unidades de conservação estaduais, caracterizando-se como áreas de declive acentuado, topos de morro, vasta rede hídrica e remanescentes de mata nativa;

II. Exigem definições de usos e critérios de ocupação especiais destinado a proteger as características ambientais presentes;

III. Possui ocupação residencial e de uso rural, com alguns conflitos de usos industriais não compatíveis com a característica de preservação ambiental.

Art. 29 – A Zona Especial de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos da Serra das Laranjeiras (ZPARH 1) tem como objetivos:

I. Promover a proteção ambiental das áreas estabelecendo critérios de uso e ocupação compatíveis com a característica primordial de proteção dos elementos naturais;

II. Controlar a expansão de assentamentos irregulares existentes e inibir novas ocupações;

III. Minimizar os conflitos de usos incompatíveis com a característica da zona;

IV. Inibir a ocupação urbana em áreas de risco ou não aptas a ocupação;

V. Regular o uso do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV como ferramenta de análise de novos projetos de ocupação e seu impacto no entorno.

Art. 30 – A Zona Especial da Unidade de Conservação do Parque Estadual do Juquery (ZEUC 1) tem como características:

I. Porção do território protegida em âmbito estadual como uma unidade de conservação, caracterizada pela vegetação de cerrado;

II. Possui limites próximos a áreas urbanas consolidadas de alta e baixa densidade.

Art. 31 – A Zona Especial da Unidade de Conservação do Parque Estadual do Juquery (ZEUC 1) tem como objetivo promover a proteção ambiental das áreas de forma a garantir o cumprimento dos parâmetros de uso e ocupação do solo determinados pelo Decreto Estadual 36.859 de 05 de junho de 1993 e ao Plano de Manejo do Parque.

Art. 32 – A Zona Especial da Unidade de Conservação da Área de Proteção de Mananciais do Sistema Cantareira (ZEUC 2) tem como características:

I. Grande porção do território definida como área de proteção de manancial, possuindo diversos conflitos de assentamentos irregulares inseridos na vegetação de Mata Atlântica;

II. Área se caracteriza também pela existência de loteamentos habitacionais de médio e alto padrão e ocupações de serviços relacionadas ao uso rural, como escolas de equitação e clubes campestres.

Art. 33 – A Zona Especial da Unidade de Conservação da Área e Proteção de Mananciais do Sistema Cantareira (ZEUC 2) tem como objetivos:

I. Promover a proteção ambiental das áreas de forma a garantir os parâmetros e uso e ocupação do solo determinados pela Lei Estadual 1.172 de 17 e novembro de 1976 e atualizações posteriores;

II. Incentivar a não ocupação da área através de instrumentos urbanísticos adequados;

III. Controlar o crescimento das áreas ocupadas por assentamentos irregulares e inibir novas ocupações irregulares.

Art. 34 – A Zona Especial da Unidade de Conservação Parque Estadual do Cantareira (ZEUC 3) tem como características:

I. Pequena porção do território protegida em âmbito estadual como uma unidade de conservação;

II. É cercada, dentro do território de Caieiras, pela área de Proteção de Manancial do Sistema Cantareira.

Art. 35 – A Zona Especial da Unidade de Conservação Parque Estadual do Cantareira (ZEUC 3) tem como objetivo promover a proteção ambiental das áreas de forma a garantir os parâmetros de uso e ocupação do solo determinados pelo ao Decreto I Estadual 41.626 de 30 dejaneiro de 1963 e ao Plano de Manejo do parque.

Art. 36 – A Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade (ZPR2) na MPARH tem como característica a porção do território com histórico de uso rural (antiga fazenda), cuja caracterização possibilita uso residencial, que deve ser sustentável, em função da proximidade com unidades de conservação e de relevo caracterizado por declividades acentuadas.

Art. 37 – A Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade (ZPR2) na MPARH tem como objetivos:

I. Definir usos e parâmetros de ocupação que permitam o uso residencial e colaborem com a preservação ambiental da zona, priorizando altos índices de permeabilidade e taxas de ocupação inferiores às permitidas na Macrozona de Consolidação Urbana;

II. Colaborar para a continuidade do espaço urbano em Caieiras, permitindo a conectividade do núcleo Alpes com o núcleo Morro Grande/ Laranjeiras.

Art. 38 – A Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade (ZPR3) na MPARH se caracteriza por uma porção do território com histórico de uso rural (antiga fazenda), cuja caracterização possibilita uso residencial, que deve ser sustentável em função da proximidade com unidades de conservação e de relevo caracterizado por declividades acentuadas.

Art. 39 – A Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade (ZPR3) na MPARH tem como objetivos:

I. Definir usos e parâmetros de ocupação que permitam o uso residencial e colaborem com a preservação ambiental da zona, priorizando altos índices de permeabilidade e taxas de ocupação inferiores às permitidas na Macrozona de Consolidação Urbana;

II. Colaborar para a continuidade do espaço urbano em Caieiras, permitindo a conectividade do núcleo Alpes com o núcleo Morro Grande/ Laranjeiras.

Art. 40 – A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) 1 na MPARH se caracteriza por porções do território caracterizadas pela existência de imóveis não edificados ou subutilizados, reservadas para implantação de Habitações de Interesse Social - HIS e tem como objetivo:

I. Promover a produção de Habitação de Interesse Social em concordância com as recomendações do PLHIS do Município de Caieiras.

Art. 41 – As zonas e zonas especiais acima descritas estão delimitadas no Anexo II - Mapa 02/02 - Zoneamento.

SEÇÃO III - Zonas Inseridas na Macrozona de Consolidação Urbana

Art. 42 – Estão inseridas na Macrozona de Consolidação Urbana (MCU):

I. Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade (ZPR 1);

II. Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade (ZPR 2);

III. Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade (ZPR 3);

IV. Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 (ZUPI1);

V. Zona Industrial e de Comércio Sustentável (ZICS);

VI. Zona Especial de Saneamento Ambiental (ZESA);

VII. Corredor Comercial e de Serviços (CCS);

VIII. Zona Especial de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos do Morro dos Macacos (ZEPARH 3);

IX. Zona Especial de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos das Matas Pacheco (ZEPARH 4) e;

X. Zona Especial de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos do Rio Juqueri (ZEPARH 5);

XI. Zona Especial de Interesse Social I (ZEIS I).

XII. Zona de Uso Diversificado (ZUD).

XIII. Zona Especial de Interesse Social II (ZEIS II).

Art. 43 – A Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade (ZPR 1) na MCU tem como características:

I. Em parte, pelas áreas já consolidadas, pela ocupação predominantemente residencial de alta densidade construtiva, inexistência de recuos e baixa densidade demográfica, entremeadas por áreas não ocupadas

II. A insuficiência da infra-estrutura existente, principalmente no sistema viário, que possui baixa capacidade de tráfego;

III. Existência de centralidades incipientes distantes dos núcleos urbanizados.

Art. 44 – A Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade (ZPR 1) na MCU tem como objetivos:

I. Contribuir para o melhor aproveitamento dos equipamentos já instalados, ampliando a ocupação urbana;

II. Permitir adensamento vertical na ZPR 1;

III. Contribuir para a redução da saturação do sistema viário através da adoção de parâmetros urbanísticos que permitam futuras ampliações de vias existentes e da caracterização mínima das novas vias;

IV. Melhorar a integração entre os bairros, incentivando a ocupação os vazios urbanos existentes;

V. Contribuir com a salubridade das edificações e áreas livres de edificações, no que concerne a ventilação e insolação, através da adoção de recuos proporcionais a ocupações de alta densidade;

VI. Inibir a ocupação urbana em áreas de risco ou não aptas à ocupação.

VII. Regular o uso do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 45 – A Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade (ZPR 2) na MCU tem como características:

I. A ocupação das áreas na região central do município apresentando lotes de dimensões médias, com grandes edificações e reduzidos recuos laterais;

II. Os loteamentos com essas características não estão totalmente ocupados, apresentando alguns vazios urbanos, com incidência de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados.

Art. 46 – A Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade (ZPR 2) na MCU tem como objetivos:

I. Criar espaços destinados à ampliação e qualificação da infra-estrutura urbana;

II. Controlar o adensamento populacional na ZPR 2, caracterizando a ocupação de média densidade, como uma área de transição entre a ZPR 1 e ZPR 3;

III. Melhorar a integração entre os bairros, incentivando a ocupação os vazios urbanos existentes;

IV. Inibir a ocupação urbana em áreas de risco ou não aptas à ocupação;

V. Contribuir para a redução da saturação do sistema viário através da adoção de parâmetros urbanísticos que permitam futuras ampliações de vias existentes e da caracterização mínima das novas vias;

VI. Contribuir com a salubridade das edificações e áreas livres de edificações, no que concerne a ventilação e insolação, através da adoção de recuos proporcionais a ocupações de média densidade;

VII. Regular o uso do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 47 – A Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade (ZPR 3) na MCU é caracterizada por:

I. Ocupações em lotes grandes, com grandes recuos e alta taxa de permeabilidade;

II. Áreas pouco ocupadas, com grande quantidade de vazios urbanos com incidência de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;

III. Existência de poucos equipamentos urbanos;

IV. Existência, atualmente, de usos incompatíveis com o baixo adensamento da zona.

Art. 48 – A Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade (ZPR 3) na MCU tem como objetivos:

I. Controlar o adensamento populacional na ZPR3, adotando altas taxas de permeabilidade e baixa densidade construtiva e demográfica, de modo a funcionar como área de transição entre zonas de proteção ambiental e as áreas densamente ocupadas e urbanizadas;

II. Inibir a ocupação urbana em áreas de risco ou com baixa aptidão à ocupação;

III. Estabelecer usos não residenciais compatíveis a baixa densidade construtiva e demográfica planejada;

IV. Regular o uso do EIV como ferramenta de análise de novos projetos de ocupação e seu impacto no entorno;

V. Melhorar a integração entre os bairros, incentivando a ocupação dos vazios urbanos existentes.

Art. 49 – A Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 (ZUPI 1), na MCU, é caracterizada por porções de áreas onde estão localizadas grandes industrias ou áreas que possuem grandes vazios com potencial de ocupação para usos industriais.

Art. 50 – A Zona de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI 1) na MCU têm como objetivos:

I – Promover a ocupação das áreas desocupadas de vocação industrial;

II – Colaborar com o desenvolvimento econômico e geração de empregos no Município;

III - Regular o uso do EIV como ferramenta de análise de novos projetos de ocupação e seu impacto no entorno.

Art. 51 – A Zona Industrial e de Comércio Sustentável (ZICS), na MCU, são caracterizadas por áreas destinadas aos usos industriais, de comércio e serviços desde que se encaixem nos seguintes níveis de incomodidade: N0, N1, N2 e N3.

Art. 52 – A Zona Industrial e de Comércio Sustentável (ZICS) na MCU têm como objetivos:

I - Incentivar a ocupação das áreas através da adoção de critérios urbanísticos compatíveis;

II - Promover a qualificação urbanística e adequação da infra-estrutura urbana;

III - Regular o uso do EIV como ferramenta de análise de novos projetos de ocupação e seu impacto no entorno.

Art. 53 – A Zona Especial de Saneamento Ambiental (ZESA) é caracterizada por uma área específica destinada às atividades de disposição de resíduos sólidos na forma de aterro sanitário particular.

Art. 54 – A Zona Especial de Saneamento Ambiental (ZESA) tem como objetivo a identificação da área abrangida pela Lei Municipal 2.676 de 10 de dezembro de 1.996 , vocacionada para disposição de resíduos sólidos, limitando seu crescimento no território do Município.

Art. 55 – O Corredor Comercial e de Serviços (CCS) se caracteriza por áreas destinadas à ocupação predominantemente comercial e de serviços, o longo de vias arteriais e da área central do Município, podendo ser residencial desde que conjugado com comércio e serviços.

Art. 56 – O Corredor Comercial e de Serviços (CCS) tem como objetivos:

I. Incentivar requalificação urbanística dos corredores existentes através da adoção de parâmetros que colaborem com a ampliação de passeios e vias e com a criação de áreas de estacionamento;

II. Estabelecer usos não residenciais com controle da interferência de trafego;

III. Promover pequenas centralidades de comércio e serviço próximas às áreas de uso predominantemente residencial.

Art. 57 – A Zona Especial de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos do Morro dos Macacos (ZEPARH 3) se caracteriza por:

I. Área de interesse ambiental, com relevo acidentado e caracterizado pela presença do topo de morro da Serra dos Macacos.

II. Parte significativa desta Zona está inserida na Macrozona de Expansão Urbana.

Art. 58 – A Zona Especial de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos do Morro dos Macacos (ZEPARH 3) tem como objetivos:

I. Preservar o meio ambiente e os recursos hídricos existentes;

II. Controlar a ocupação residencial e proibir a ocupação não residencial, com exceção do uso para sítios de recreio;

III. Inibir a ocupação urbana em áreas de risco ou não aptas a ocupação.

Art. 59 – A Zona Especial de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos das Matas do Pacheco (ZEPARH 4) se caracteriza por duas pequenas porções do território a norte do município, remanescentes de mata nativa, localizadas entre áreas densamente ocupadas por edificações. A ZEPARH 4 tem como objetivos:

I. Promover áreas de lazer que não necessitam de edificação e pavimentação permanente;

II. Proibir usos residenciais, não residenciais ou mistos.

Art. 60 – A Zona Especial de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos (ZEPARH 5) se caracteriza por áreas com relevo acidentado e outras áreas de a ciliar do Rio Juqueri. A ZEPARH 5 tem como objetivos:

I. Promover a proteção e preservação de fragmentos de mata nativa e mata curar;

II. Proibir usos residenciais, não residenciais e mistos.

Art. 61 – A Zona Especial de Interesse Social I (ZEIS I) se caracteriza por áreas públicas e/ou particulares ocupadas por assentamentos irregulares e/ou precários de baixa renda.

Art. 62 – A Zona Especial de Interesse Social I (ZEIS I) tem como objetivos:

I. Garantir a função social da propriedade e o direito à moradia digna com a acesso à terra urbanizada para a população de baixa renda;

II. Controlar a expansão dos assentamentos precários e irregulares existentes;

III. Promover a regularização urbanística e fundiária, através de Plano de Urbanização específico para cada área.

PARÁGRAFO ÚNICO – Os planos de urbanização deverão ser realizados a partir de diagnóstico socioeconômico e urbanístico de cada ZEIS I que deverá ser utilizado como base para estruturação do projeto. O plano deverá contemplar a definição de parâmetros urbanísticos especiais bem como ações para a qualificação das habitações, em concordância com as recomendações do PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município, que será revisto e atualizado.

Art. 63 – A Zona Especial de Interesse Social II (ZEIS II) se caracteriza por porções do território caracterizadas pela existência de imóveis não edificados ou subutilizados, reservados para implantação de Habitações de Interesse Social - HIS. A Zona Especial de Interesse Social ll (ZEIS 11) tem como objetivos:

I. Promover a produção de Habitação de Interesse Social em concordância com as recomendações do PLHIS do Município;

II. A utilização das ZEIS II deverá ser objeto de Plano de Urbanização específico, que defina parâmetros urbanísticos e construtivos adequados para a área, em concordância com as recomendações do PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município, e como os parâmetros definidos nesta lei.

Art. 64 – As zonas e zonas especiais acima descritas estão delimitadas no Anexo II - Mapa 02/02 - Zoneamento.

SEÇÃO IV - Zonas inseridas na Macrozona de Expansão Urbana

Art. 65 – Estão inseridas na Macrozona de Expansão Urbana:

I. Zona Especial de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos do Morro do Tico-Tico (ZEPARH 2);

II. Zona Especial de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos do Morro dos Macacos (ZEPARH 3);

III. Zona Industrial e de Comércio Sustentável (ZICS);

IV. Zona Especial de Interesse Metropolitano (ZEIM 1);

V. Zona Especial de Interesse Metropolitano (ZEIM 2) e;

Art. 66 – As Zonas Especiais de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos do Morro do Tico-Tico (ZEPARH 2) e Morro dos Macacos (ZEPARH 3) são caracterizadas por porções do território a oeste do município, com relevos acidentados, topos de morro, remanescentes de mata nativa e diversas nascentes.

Art. 67 – As Zonas Especiais de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos do Morro do Tico-Tico (ZEPARH 2) e Morro dos Macacos (ZEPARH 3) tem como objetivos a garantia da utilização para o desenvolvimento de pesquisas científicas e visitação com objetivos turísticos, recreativos e educacionais, sendo vedados os usos urbanos (residenciais e não residenciais).

Art. 68 – A Zona Industrial e de Comércio Sustentável (ZICS) na MEU se caracteriza por áreas atualmente ocupadas por silvicultura, destinadas aos usos industriais, de comércio e serviços desde que se encaixem nos seguintes níveis de incomodidade: N0, N1, N2 e N3.

Art. 69 – A Zona Industrial e de Comércio Sustentável (ZICS) na MEU tem como objetivos:

I. Permitir a ocupação das áreas, colaborando com o desenvolvimento econômico do Município e com a geração de empregos;

II. Promover a qualificação urbanística e adequação da infra-estrutura urbana;

III. Garantir a ocupação com a instalação de infra-estrutura como responsabilidade do empreendedor.

Art. 70 – A Zona Especial de Interesse Metropolitano (ZEIM 1 e 2) se caracteriza por áreas atualmente ocupadas por silvicultura, destinadas à expansão do uso residencial de alta e média densidade demográfica ou projetos estruturantes de âmbito e interesse metropolitano.

Art. 71 – A Zona Especial de Interesse Metropolitano (ZEIM 1 e 2) tem como objetivos:

I. Os critérios de uso e ocupação são similares aos definidos para a ZPR 1 e ZPR 2;

II. Garantir que, caso haja projeto de interesse metropolitano, os critérios de uso e ocupação do solo sejam alvo de projeto específico para sua redefinição, com estudo envolvendo toda a MEU, a ser elaborado de forma participativa, com a aprovação do Conselho da Cidade;

III. Garantir, para os usos residenciais, critérios de parcelamento que considerem a implantação de área de amortecimento à ocupação industrial na divisa com o município de Cajamar, de modo a prevenir, nas áreas de uso residenciais, potenciais incômodos;

IV. Garantir a ocupação com a instalação de infra-estrutura como responsabilidade do empreendedor.

Art. 72 – As zonas e zonas especiais acima descritas estão delimitadas no Anexo II - Mapa 02/02 - Zoneamento.

Art. 73 – As Macrozonas, Zonas, Zonas Especiais e Corredores estão delimitados nos seguintes mapas anexos a esta lei:

I. Anexo I - Mapa 01/02 - Macrozoneamento, onde são definidas as macrozonas municipais;

II. Anexo II - Mapa 02/02 - Zoneamento, onde são definidas as localizações de cada zona, zona especial e corredor.

CAPÍTULO III - DOS PARÂMETROS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I - Usos

Art. 74 – O uso do solo no município de Caieiras se classifica em usos residencial, usos não residencial e uso misto.

§ 1º - Considera-se uso residencial aquele destinado à habitação unifamiliar e multifamiliar.

§ 2º - Considera-se uso não residencial aquele destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades: institucionais, industriais, comerciais e de prestação de serviços.

§ 3º - Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residenciais e não residenciais no mesmo lote ou edificação.

Art. 75 – São categorias de uso residencial:

I. Residencial Unifamiliar: caracterizada pela existência de uma única unidade habitacional no lote;

II. Residencial Multifamiliar: caracterizada pela existência de mais de uma unidade habitacional no lote, podendo ser vertical ou não;

III. Vila Condominial Residencial ou Conjunto Vila : caracterizada como conjunto residencial multifamiliar horizontal, em área de terreno não superior a 5.000m², cujos requisitos urbanísticos serão definidas em legislação específica.

IV. Vila Ecológica: caracterizada pela utilização de recursos de aumento de eficiência no uso da água e da energia elétrica, além de infra-estrutura completa e própria para o saneamento ambiental.

a) - As vilas ecológicas, que podem ser unifamiliares ou multifamiliares, devem ter: sistema completo de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário, incluindo estação de tratamento própria, sistema de reaproveitamento de água pluvial, coleta seletiva de resíduos sólidos domiciliares, redes de distribuição de energia elétrica e telefones subterrânea, uso de energia solar em áreas comuns, adoção de metodologias construtivas que reduzam os resíduos de construção civil, coleta e destinação adequada dos resíduos de construção civil, entre outros critérios a serem definidos como contrapartidas em estudos específicos (ambientais ou EIV);

b) - A adoção de tais características não exime o proprietário ou empreendedor das limitações de uso definidas em outras normas legais federais e estaduais.

PARÁGRAFO ÚNICO – Poderão ser construídas, na ZPR 1 – Zona Predominante Residencial 1 até duas habitações conjuntas, agrupadas ou sobrepostas, no mesmo lote, respeitada a quota mínima de terreno de 80m², por unidade, desde que respeitados os índices de ocupação, aproveitando e recuos do terreno, não podendo ser desdobradas.

Art. 76 – São categorias de uso não residencial:

I. Industrial: caracterizado pela atividade de transformação de materiais , associadas ao setor econômico da indústria. O uso industrial é dividido em:

a) IB: os de área construída acima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados e relacionados como IB no Quadro II da Lei Estadual 1.817/ 1978;

b) IC: os de área construída acima de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m (dez mil metros quadrados) e relacionados como IC no Quadro II da Lei Estadual 1.817/1978;

c) ID: os de área construída até 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e relacionados como ID no Quadro II da Lei Estadual 1.817/ 1978;

II. Comercial: caracterizado pela atividade de comércio de mercadorias, desde que não conjugados com residências;

III. Serviços caracterizado pelas atividades de prestação de serviços, desde que não conjugados com residências;

IV. Institucional caracterizado pelas atividades da administração pública e privadas de interesse coletivo;

V. Rural: caracterizado pela atividade agropecuária ou silvícola, sendo que a propriedade pode abrigar também edificações residenciais de uso do proprietário e seus funcionários, bem como edificações de apoio às atividades rurais;

VI. Mineração: caracterizado pela atividade extrativista mineral, acompanhada ou não de beneficiamento junto ao local de lavra;

VII. Sítio de recreio: instalações onde são prestados serviços de aluguel de infraestruturas para festas e eventos ou pela utilização do espaço para visitação, podendo coexistir com o uso residencial.

§ 1º - No caso do uso misto, ambos os usos residencial e não residencial devem possuir acessos distintos pelo logradouro.

§ 2º - Não será permitida a existência concomitante do uso industrial e institucional em lotes ou edificações mistas, tampouco a existência concomitante do uso residencial e industrial em lotes ou edificações mistas.

§ 3º - Em todas as zonas industriais não será permitido ou admitido o uso residencial.

Art. 77 – Todos os usos e atividades poderão se instalar no território do município de Caieiras, desde que obedeçam as condições estabelecidas nesta lei, determinadas nos parâmetros de ocupação e objetivos da macrozona e zona em que vier a se instalar e mediante a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, se aplicável.

Art. 78 – Em cada zona os usos serão classificados entre:

I. Usos Permitidos: São usos permitidos aqueles compatíveis com os objetivos de cada zona, que podem ser instalados considerando-se as exigências do licen-

ciamento municipal e as condições definidas para o Estudo de impacto de Vizinhança. Devem respeitar os parâmetros urbanísticos definidos nesta lei;

II. Usos Admitidos: São aqueles que podem ser instalados em caráter excepcional devendo, independentemente do porte dos novos empreendimentos, ser realizado Estudo de impacto de Vizinhança, além das demais exigências de licenciamento municipal e ambiental. Devem respeitar os parâmetros urbanísticos definidos nesta lei;

III. Usos Proibidos: São os usos expressamente vetados, não admitidos sequer em caráter excepcional na referida zona. Devem respeitar os parâmetros urbanísticos definidos nesta lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - A aplicabilidade dos usos em cada zona encontra-se no ANEXO III - Quadro dos Parâmetros Urbanísticos.

SEÇÃO II - Incomodidade dos Usos não Residenciais

Art. 79 – Considera-se incômodo ou incomodidade o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionais locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais.

PARÁGRAFO ÚNICO - Para fins de análise do nível de incomodidade, deverão ser observados os seguintes fatores:

I. Poluição sonora: geração de ruído causado pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou congêneres no entorno;

II. Poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de material particulado inerte ou não na atmosfera, acima dos níveis admissíveis, ou ainda, lançamento de gases nocivos ou d incômodos;

III. Poluição hídrica: lançamento de efluentes líquidos incompatíveis na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgoto, ou poluição e contaminação do lençol freático;

IV. Geração de resíduos sólidos e poluição do solo: produção, manipulação, destinação ou estocagem inadequada de resíduos sólidos ou efluentes, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

V. Vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, a bem estar ou à saúde pública;

VI. Periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais peri-

gosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), gás natural veicular (GNV), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica.

Art. 80 – Os usos e atividades serão enquadrados nos níveis de incomodidade abaixo descritos, cujos parâmetros estão detalhados no ANEXO IV - Tabela de Incomodidades:

I. Não incomodo (N0): se define pelo uso residencial e as categoriais de uso não residencial que não interfiram negativamente no meio ambiente e na vizinhança;

II. Incômodo Nível I (N1): se define por categorias de uso não-residencial, cujo nível de incomodidade restringe sua instalação à localização;

III. Incômodo Nível ll (N2): se define pelo uso não residencial cujo nível de incomodidade restringe sua instalação à localização;

IV. Incômodo Nível III (N3): se define pelo uso não residencial cujo nível de incomodidade restringe sua instalação à localização;

V, Incômodo Nível IV (N4): se define pelo uso não residencial cujas atividades apresentam níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial;

Parágrafo único - A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de impacto de Vizinhança, nos casos em que a lei exigir, conforme ANEXO IV - Tabela de Incomodidade e outros dispositivos definidos.

Artigo 81 – A instalação de abrigos ou alojamentos de cães, ou animais domésticos com o intuito de criar, cuidar ou vender, só poderá ocorrer na Zona Industrial e de Comércio Sustentável – ZICS.

SEÇÃO III - Parâmetros de Ocupação

Art. 82 – São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I. Lote mínimo: é a dimensão mínima do lote, a partir do qual não pode haver fracionamento, desdobro ou subdivisão. O tamanho do lote mínimo é determinado pelos parâmetros estabelecidos para a zona a qual está implantado o lote em questão

II. Lote máximo: é a dimensão máxima permitida para o lote, incluindo anexações, sendo que o tamanho do lote máximo, quando aplicável, é determinado pelos parâmetros estabelecidos para a zona a qual está implantado o lote em questão;

III. Frente/testada mínima: é a dimensão mínima da frente do lote;

IV. Coeficiente de Aproveitamento (CA): também conhecido por índice de aproveitamento (IA) é um número que, multiplicado pela área do terreno, indica a quantidade de metros quadrados que podem ser construídos, somadas as áreas de todos os pavimentos.

V. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: o mínimo que se pode construir para que o lote não seja considerado subaproveitado;

VI. Coeficiente de Aproveitamento Básico: valor de referência que define o CA para cada zona;

VII. Coeficiente de Aproveitamento Máximo: O CAM permite um valor adicional ao Coeficiente de Aproveitamento Básico e só poderá ser adotado nas zonas onde é permitida a utilização dos instrumentos de Transferência do Direito de Construir (TDC) ou da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme forma de cálculo definida no Plano Diretor do Município.

a) Lote que transfere o Direito de Construir através do instrumento Transferência do Direito de Construir poderá transferir o equivalente em metros quadrados da diferença entre o CA máximo e o CA real instalado, não podendo utilizar essa diferença para construir até o CA máximo em seu próprio lote;

b) Lote que recebe o Direito de Construir através de um dos instrumentos Transferência do Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir: poderá acrescentar os metros quadrados adquiridos, até o limite de seu CA máximo.

VIII. Taxa de Ocupação (TO): é o percentual máximo que pode ser assumido pela relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do lote;

IX. Taxa de Permeabilidade (TP): é a relação entre área mínima permeável do lote e área total do lote;

X. Recuo frontal, lateral e de fundo: é a distancia mínima perpendicular entre a edificação e os limites do lote;

XI. Gabarito: número de pavimentos máximo que uma edificação poderá ter, incluindo o pavimento térreo.

XII. Número de vagas de veículos: É o número mínimo de vagas necessárias para o empreendimento, de acordo com o tipo de uso, conforme especificações contidas no ANEXO VII.

§ 1º - A área necessária ao atendimento da exigência constante no item XII, e ANEXO VI, poderá localizar-se em outro imóvel, a uma distância máxima de 200m(duzentos metros)desde que vinculado a construção, por intermédio de um instrumento jurídico adequado, com vigência mínima igual ao período de validade do Alvará de Funcionamento da atividade, salvo as vagas para pessoas com deficiência ou idosos, que deverão ser instaladas no próprio local da atividade.

§ 2º - Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada zona estão detalhados de acordo com as macrozonas e zonas no ANEXO III - Quadro Parâmetros Urbanísticos.

§ 3º - As garagens e abrigos de veículos poderão ocupar o recuo frontal dos terrenos, desde que não representem alargamento de via, sendo que a parte superior das garagens e abrigos não poderão ser cobertas, podendo ser utilizadas como terraços descobertos.

TÍTULO III - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 83 – O Estudo de Impacto de Vizinhança será requerido em todo o território do município quando o empreendimento possuir características que poderão alterar ou impactar significativamente o ambiente construído e/ou natural, e/ou sobrecarregar a capacidade da infra-estrutura existente no entorno, ou ainda causar incômodos excessivos como ruído e poluição.

PARÁGRAFO ÚNICO - A elaboração do EIV não substitui o EIA - Estudo de impacto Ambiental, nem o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Capítulo I - Condições de Exigibilidade do EIV

Art. 84 – Deve-se realizar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):

I. Em empreendimentos residenciais que possuam mais de 125 (cento e vinte e cinco) unidades habitacionais ou com área de construção igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), escolhendo-se o critério mais restritivo;

II. Em quaisquer empreendimentos que se caracterizem por nível de incômodo N2, N3 ou N4;

III. Quaisquer empreendimentos industriais ou loteamentos com fins industriais de qualquer área;

IV. Quaisquer empreendimentos sujeitos a EIA - Estudo de Impacto Ambiental;

V. Novos empreendimentos que se caracterizam como usos admitidos nas zonas em que pretendem se instalar;

VI. Em quaisquer atividades de comércio e serviços ou área de terreno superior a 4.000 m²;

VII. Em empreendimentos que se enquadrem nas condições indicadas na Tabela de Incômodos, que consta no Anexo IV desta lei.

Capítulo II - Responsabilidade pela Elaboração do EIV

Art. 85 – A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é de responsabilidade do empreendedor, que responderá pela origem e confiabilidade das informações e análises apresentadas.

PARÁGRAFO ÚNICO: O empreendedor poderá contratar empresa ou profissional para esse fim, devendo os nomes dos envolvidos na realização do Estudo de Impacto de Vizinhança constar no referido estudo, juntamente com os respectivos registros em órgãos de classe.

Capítulo III - Forma de Execução e Conteúdo do EIV

Art. 86 – O Estudo de impacto de Vizinhança (EIV) será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

Art. 87 – O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) será entregue ao órgão responsável na forma de relatório que forneça informações suficientes para a compreensão do empreendimento e de seus impactos na área do empreendimento, no entorno imediato (definido pelo raio de 500m no entorno do empreendimento) e no entorno maior (definido pelo raio de 1.000m no entorno do empreendimento).

Art. 88 – Todas as análises deverão ser realizadas a partir de um diagnóstico que caracterize o momento prévio à instalação do empreendimento, com a posterior projeção das demandas setoriais e a avaliação da capacidade de suporte da infraestrutura instalada.

Art. 89 – Posteriormente às análises e diagnósticos, devem ser indicados os impactos positivos e negativos do empreendimento, com as respectivas medidas de prevenção, mitigação e/ou de compensação.

PARÁGRAFO ÚNICO - Tais medidas devem ser indicadas com responsáveis e prazos para sua implantação.

Art. 90 – O estudo elaborado deve ser organizado relatório específico que contenha, no mínimo:

I. Introdução, contemplando apresentação com breve caracterização do empreendimento proposto e contextualização do mesmo no município e região.

II. Caracterização do imóvel:

a) Localização, matrículas e situação no registro de imóveis;

b) Estudos relativos à situação, localização e implantação, incluindo se existir, estudos de alternativas locacionais;

c) Zoneamento e parâmetros urbanísticos permitidos e os que serão adotados;

d) Topografia e caracterização geológica do solo na área do empreendimento, indicando áreas com inaptidão para o uso em função de declividades acentuada, ou outros fatores,

e) Caracterização do meio ambiente na área do empreendimento, incluindo se houver: flora e fauna, restrições ambientais, proximidade com Unidades d Conservação, rios, nascentes e cursos d'água, indicando as respectivas APPs;

III. Caracterização do empreendimento:

a) Dimensionamento: área total do terreno, quadro com: área total prevista a ser construída, área institucional total, área total do sistema viário, área total das faixas não edificáveis, área total das áreas verdes e preservação e respectivos percentuais;

b) População atendida: características e quantidade;

c) Clientes: caracterização e quantidades, e previsões de horários de picos, com as respectivas quantidades de pessoas previstas nestes horários, se houver;

d) Número de funcionários durante a implantação e a operação (empregos gerados);

e) Horário previsto de funcionamento/ uso;

f) Número de unidades e sua caracterização simplificada (incluindo número de pavimentos, unidades por andar, etc., se houver);

g) Área de estacionamento e número de vagas de estacionamento;

h) Área de carga e descarga;

i) Número e tipo de veículos que devem circular diariamente no empreendimento e nos horários de pico, incluindo os utilizados por contratados terceirizados e fornecedores, durante as fases de operação e da implantação do empreendimento;

j) Etapas da implantação do empreendimento, com detalhamento de movimentações de terra previstas, se houver;

k) Existência de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural na área do empreendimento, sua caracterização e como se inserem no empreendimento;

I) Projeção de demanda de energia elétrica e comprovação da capacidade suporte do sistema instalado.

IV. Soluções para Saneamento Ambiental do empreendimento, incluindo desenhos, plantas, mapas, croquis de esclarecimento e identificação para:

a) Caracterização e dimensionamento do Sistema de Drenagem Pluvial;

b) Caracterização e dimensionamento do sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário;

c) Caracterização e dimensionamento do sistema de coleta, transporte e disposição de resíduos sólidos domiciliares, resíduos de construção civil e de poda e árvores, entre outros;

d) Caracterização e dimensionamento do sistema de abastecimento de água.

V. Caracterização do entorno imediato (área definida por um raio de 500m no entorno do empreendimento):

a) Equipamentos e serviços públicos existentes, com identificação em planta;

b) Disponibilidade de transporte coletivo e sua caracterização, com identificação dos logradouros atendidos em planta;

c) Zoneamento e principais usos, identificados também em planta;

d) Redes de abastecimento público;

e) Infra-estrutura viária regional e local e sua caracterização, com destaque para os principais acessos ao empreendimento;

f) Quantidade e caracterização da população do entorno;

g) Caracterização do meio ambiente na área do entorno imediato, incluindo se houver: flora e fauna, restrições ambientais, proximidade com Unidades de Conservação, rios, nascentes e cursos d'água, indicando as respectivas APPS;

h) Existência de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural no entorno imediato e sua caracterização resumida;

i) Aspectos socioeconômicos (atividades econômicas, renda da população, empregos gerados no diversos setores da economia);

VI. Caracterização do entorno maior (área definida por um raio de 1.000m no entorno do empreendimento):

a) Equipamentos e serviços públicos existentes, com identificação em planta;

b) Disponibilidade de transporte coletivo e sua caracterização, com identificação dos logradouros atendidos em planta;

c) Zoneamento e principais usos, identificados também em planta;

d) Redes de abastecimento público;

e) Infraestrutura viária regional e local e sua caracterização, com destaque para os principais acessos ao empreendimento;

f) Quantidade e caracterização da população do entorno;

g) Caracterização do meio ambiente na área do entorno imediato, incluindo se houver: flora e fauna, restrições ambientais, proximidade com Unidades de Conservação, rios, nascentes e cursos d'água, indicando as respectivas APPS;

h) Existência de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônico e/ou natural no entorno imediato e sua caracterização resumida;

l) Aspectos socioeconômicos (atividades econômicas, renda da população, empregos gerados no diversos setores da economia);

VII. Avaliação dos impactos positivos e negativos potencialmente gerados no bairro e no município pelo empreendimento para:

a) Adensamento populacional;

b) Equipamentos urbanos e comunitários, incluindo consumo de água e de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

c) Uso e ocupação do solo;

d) Valorização imobiliária, com especial atenção para a criação de movimentos de expulsão da população já instalada no entorno;

e) Sistema de circulação de pessoas, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade. demanda por transporte público, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

f) Ventilação e iluminação;

g) Áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural;

h) Poluição sonora, atmosférica e hídrica: geradas durante a implantação e operação do empreendimento;

I) Vibração: gerada durante a implantação e operação do empreendimento;

j) Periculosidade: gerada durante a implantação e operação do empreendimento;

k) Riscos ambientais gerados durante a implantação e operação do empreendimento;

I) Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno (sobre a renda, empregos gerados e atividades econômicas nos diversos setores econômicos).

PARÁGRAFO ÚNICO - Os impactos deverão ser caracterizados com a indicação da área afetada pelo impacto, momento de incidência do impacto (implantação e/ou operação), duração do impacto (curto, médio ou longo prazo) e com a indicação de tipo de impacto (positivo ou negativo).

VIII. Ações de prevenção, mitigação e/ou compensação dos impactos negativos, indicando:

a) Compromissos do empreendedor, com prazos de implantação; e

b) Sugestões para o Poder Público.

IX. Desenhos, mapas, plantas e croquis - especializar as informações para esclarecimento pleno;

X. Outros itens que julgar esclarecedores;

Xl. Conclusão;

XII. Anexos: ART recolhida de execução do estudo e outras informações que contribuam para a leitura rápida e clara do trabalho, incluindo cópias de documentos, pareceres e aprovações de órgãos públicos e/ou concessionárias.

Capítulo IV - Avaliação do EIV

Art. 91 – O processo de avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é de responsabilidade da Administração Municipal e do Conselho da Cidade.

Art. 92 – Uma vez protocolado o EIV, no setor de protocolos da Prefeitura Municipal de Caieiras em duas cópias físicas e uma digital, este deve ser encaminhado para a Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento e ao Conselho da Cidade - COMCID.

PARÁGRAFO ÚNICO - Uma cópia será encaminhada para O COMCID, que organizará a análise do EIV pelas Câmaras Técnicas.

Art. 93 – A Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento terá 15 dias para realizar uma análise preliminar do Estudo entregue, definindo:

I. Setores da administração pública que deverão avaliar o EIV e respectivos prazos;

II. Período pelo qual o EIV deverá ser publicado para toda a população, ficando disponível para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

III. Número de audiências públicas a serem realizadas, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugeridas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

PARÁGRAFO ÚNICO - Posteriormente, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) será disponibilizado para os órgãos da administração municipal envolvidos na análise, de modo que todos emitam seu parecer.

Art. 94 – Paralelamente, será fixada a(s) data(s) da(s) Audiência(s) Pública(s), que serão organizadas pelo empreendedor, sob sua responsabilidade e gastos. A divulgação da audiência deverá ocorrer com antecedência mínima de 15 dias e deve garantir que os habitantes do entorno imediato e do entorno maior conheçam sua data e objetivo.

PARÁGRAFO ÚNICO - Uma vez fixada a data da Audiência Pública, o EIV deverá ficar disponível ao público, na Sala dos Conselhos ou local específico e divulgado, por pelo menos 15 dias.

Art. 95 – A Audiência Pública deve conter uma apresentação do empreendedor sobre o projeto e sobre o EIV e garantir oportunidade para que a população que reside, trabalha ou detém propriedade na área de influência do projeto se manifeste e tire suas dúvidas, que deverão ser respondidas nesta ocasião.

Art. 96 – Após a realização a Audiência e de posse de todas as avaliações, o plenário do Conselho da Cidade, em sessão ordinária ou extraordinária, deliberará sobre o EIV, indicando:

I. Sua aprovação, que poderá ser total ou condicionada a ações adicionais de mitigação e compensação adicionais, incluindo melhorias de infra-estrutura urbana e/ou de equipamentos comunitários, tais como:

a) Ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

b) Área do terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

c) Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

d) Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem impactos;

e) Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

f) Cotas de emprego e curso de capacitação profissional, entre outros;
g) Percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

h) Manutenção de áreas verdes.

II. Sua reprovação, que deve ser fundamentada.

Art. 97 – As ações de prevenção, mitigação e/ou compensação definidas como resultado do EIV serão documentadas em Termo de Compromisso que deve ser assinado pelo empreendedor e cuja realização é condicionante para a emissão de licenças e habite-se.

PARÁGRAFO ÚNICO - O prazo total de análise do EIV não deve exceder 180 dias.

Art. 98 – A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no Termo de Compromisso.

Capítulo V - Liberação da realização de EIV

Art. 99 – Entidades sem fins lucrativos ou de utilidade pública poderão solicitar ao Conselho Municipal de Caieiras - COMCID a liberação da realização de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 100 – A solicitação deverá ser realizada formalmente e votada em reunião do COMCID, na qual os solicitantes deverão comparecer para justificar seus motivos para a não realização do estudo.

§ 1º - Se aprovada, liberação da realização do EIV deverá ser documentada em deliberação do COMCID, com cópia fornecida ao empreendedor.

§ 2º - Se reprovada, o estudo deverá ser realizado, em conformidade com os parâmetros definidos nesta lei.

TÍTULO IV - DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 101 – No território do Município, o parcelamento do solo se dará através de loteamentos ou desmembramentos, observadas as disposições desta Lei e as das legislações Estadual e Federal pertinentes.

PARÁGRAFO ÚNICO - A responsabilidade pela tramitação das análises técnicas relativas ao parcelamento do solo no Município é do setor de aprovação, vinculado à Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento.

Art. 102 – Para fins de parcelamento, serão utilizados os seguintes conceitos:

I. Loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II. Desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;

III. Gleba: o terreno que não foi objeto de parcelamento aprovado ou registrado em Cartório;

IV. Lote: a unidade imobiliária servida de infra-estrutura básica e que seja fruto de parcelamento regularmente aprovado pela Prefeitura Municipal, ou integrante de condomínio de lotes, conforme Lei Federal 13.465 de 2017;

V. Infraestrutura básica: o sistema viário (pavimentação, passeio público, guias e sarjetas), os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, a iluminação pública, as redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública domiciliar.

VI. Área institucional: área pública resultante dos processos de parcelamento do solo destinada à implantação de equipamentos públicos;

VII. Área verde: aquela destinada a garantir a manutenção da cobertura vegetal de qualquer porte, preservando a permeabilidade do solo, a fauna e a flora existentes;

VIII. Desdobro: subdivisão de lote em dois lotes, com acesso para via pública e que constituam novas unidades independentes de propriedade, devidamente registradas;

IX. Fusão, Anexação, Unificação ou Remembramento: soma das áreas de duas ou mais áreas para a formação de novas áreas que constituam novas unidades independentes de propriedade devidamente registradas;

X. Vila condominial: empreendimento de pequeno porte que se caracteriza pela edificação de unidades autônomas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, com abertura de uma via interna de acesso às unidades de domínio privado, respeitando-se os parâmetros de uso e ocupação definidos para cada zoneamento onde o uso é permitido, respeitando especialmente o parâmetro de cota mínima da unidade de moradia;

XI. Via pública: o logradouro por onde transitam pessoas, veículos e animais, compreendendo a pista, calçada, acostamento, ilha e canteiro central;

XII. Logradouro público: o espaço livre de bem de uso comum do povo, destinado à circulação, arada e estacionamento de veículos, ou de circulação de pedestres, tais como ruas, avenidas, calçadas, calçadões, praças, parques e áreas de lazer;

XIII. Leito carroçável faixa de rolamento: a parte da via normalmente utilizada para a circulação de veículos, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, ilhas ou aos canteiros centrais;

XIV. Calçada: a parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;

XV. Passeio: parte da calçada, livre de interferência, destinada à circulação exclusiva de pedestre;

XVI. Sistema viário: é a organização estrutural e operacional de um conjunto de vias de circulação de um dado local; e

XVII. Ciclovias São vias pavimentadas, dotadas de sinalização específica e destinadas a circulação de ciclistas e a prática do ciclismo, para pessoas que se locomovem utilizando bicicletas não motorizadas.

XVIII. Ciclofaixas: Refere-se a uma sinalização especial, para trânsito de ciclistas, incorporadas em vias já existentes e originalmente destinadas ao trânsito de veículos e demais meios de transporte motorizados, como ônibus e caminhões.

XIX. Áreas de Lazer: São áreas institucionais destinadas ao lazer público, sendo áreas complementares as áreas verdes do empreendimento. Abrigam mobiliário voltado ao lazer, como parquinhos infantis e academias ao ar livre, bem como bancos, iluminação e arborização pública.

CAPÍTULO I - DOS REQUISITOS IMPRESCINDÍVEIS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 103 – Respeitando o definido na lei federal 6.766/1979, com redação dada pela Lei Federal 9785/99 e suas alterações, no território do Município não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Em áreas de preservação ambiental;

VI - Onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 104 – As exigências específicas para declividades iguais ou superiores a 30% (trinta por cento) envolverão a necessidade de diretrizes geotécnicas, incluindo recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto à deformação (recalques), estabilidade dos terrenos a erosão, bem como orientações para escolha das fundações.

Art. 105 – A aprovação dos projetos de parcelamento do solo e de edificações poderá se dar de forma integrada, hipótese em que as licenças urbanísticas expedidas serão vinculadas ao recebimento das obras, ainda que em etapas, que se dará concomitantemente.

PARÁGRAFO ÚNICO - Para a aprovação de projetos na forma prevista neste artigo, as edificações deverão respeitar os parâmetros de ocupação definidos nesta lei, assim como as normas vigentes para o projeto, execução das obras, manutenção e utilização das edificações, até que outras sejam estabelecidas no Código de Obras e Edificações que será elaborado conforme definido do Titulo Vl - Das Disposições Finais e Transitórias, do Plano Diretor Municipal.

Art. 106 – Quando da aprovação concomitante do parcelamento e de edificações, o Habite-se, ou Certificado de Conclusão das Obras, será emitido de acordo com os procedimentos vigentes, após o recebimento total ou parcial do loteamento e a realização da respectiva vistoria, até que outros sejam determinados no Código de Obras e Edificações.

PARÁGRAFO ÚNICO: Para a expedição do Habite-se deverá ser analisada a existência e aprovação das licenças ambientais cabíveis e aprovações de outros órgãos pertinentes aplicáveis ao projeto.

CAPÍTULO II - DOS SISTEMAS VIÁRIOS DOS NOVOS LOTEAMENTOS

Art. 107 – A implantação de novos loteamentos implicará, necessariamente, na expansão do sistema viário através da abertura de novas vias, que deverá obedecer aos seguintes requisitos:

I - A disposição das vias de um plano de loteamento deve assegurar a continuidade do sistema viário em que se inserir;

ll - A via que venha a ser prolongamento de outra já existente, ou constante de projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, não poderá ter largura inferior a essa;

lll - Todas as vias deverão se conectar em vias de categoria igual ou imediatamente superior ou inferior;

IV - Via a ser intercalada entre outras de larguras diferentes, já existentes ou constantes de projeto já aprovado pela Prefeitura Municipal, prevalecerá como padrão a de maior largura;

V - Em função da topografia acidentada, as vias deverão privilegiar o traçado das curvas de nível, de modo a reduzir a sua declividade;

VI - As vias deverão ser entregues sinalizadas e arborizadas segundo as orientações do órgão responsável.

VII - Declividade máxima das ruas de até 15% com trecho máximo de cem metros de percurso.

Art. 108 – No caso da abertura de vias junto às rodovias estaduais ou federais, estradas de ferro e linhas de alta tensão de energia elétrica, a aprovação dos projetos ficará sujeita à prévia consulta aos órgãos gestores competentes, bem como ao atendimento das especificações dos mesmos.

PARÁGRAFO ÚNICO - As novas vias abertas, em função de seu caráter, devem seguir a classificação viária estabelecida no artigo 60 do Código de Trânsito Brasileiro, bem como demais especificações sobre sinalização nele contidas, respeitando os parâmetros para dimensionamento definidos no ANEXO V - tabela de Dimensionamento de Via.

Art. 109 – Para a abertura de novas vias deverão serem aplicadas exigências especiais quanto às infraestruturas necessárias, como os dispositivos de captação e escoamento de águas pluviais, que deverão estar contemplados no projeto, devendo este conter ainda, obrigatoriamente, guias e sarjetas niveladas, exceto no caso da existência de canteiro central, pavimentação, preferencialmente asfáltica, extensiva para vias de acesso criadas.

§ 1º - As acentuadas declividades presentes no município justificam cuidados especiais quanto à limitação da declividade no cruzamento das vias, que devem ser de 3% no máximo, na menor extensão possível, de modo a facilitar a concordância das pistas.

§ 2º - Somente serão permitidos dispositivos de captação e escoamento de águas pluviais transversais à pista, tais como grelhas e sarjetões, quando o cálculo de drenagem dispensar a execução de galerias de águas pluviais.

Art. 110 – Aspectos de segurança das vias, como a necessidade de taludes nos terrenos lindeiros, deve ser considerada no projeto como obrigatoriedade, considerando declividade máxima de 60% para tais taludes. Altemativas aos taludes, como muros de arrimo ou de proteção podem ser adotados, sempre considerando-se as condições necessárias para drenagem e estabilidade das intervenções de tais taludes. A responsabilidade pelos custos de tais taludes ou muros é do empreendedor. A declividade máxima deverá ser de 60% (sessenta por cento).

Art. 111 – Quanto às quadras decorrentes deste novo sistema viário, a maior dimensão dos lados da quadra não pode exceder a extensão máxima de 250m (duzentos e cinqüenta metros), sendo admitias vielas para trânsito de pedestres devidamente dotadas de infra-estrutura (iluminação, calçamento e drenagem) ou para escoamento de águas pluviais.

PARÁGRAFO ÚNICO – Quando a soma das áreas correspondente ao sistema viário for inferior a 20% (vinte por cento) da área total do loteamento, a diferença até atingir 20% (vinte por cento) será acrescida nas áreas de sistema de lazer, ou áreas verdes.

CAPÍTULO III - DAS ÁREAS VERDES, INSTITUCIONAIS, SISTEMAS DE LAZER E NÃO EDIFICÁVEIS.

Art. 112 – Deverão ser reservadas e doadas ao Município, um mínimo de 15% (quinze por cento) do total da área a ser loteada , distribuídos e definidos em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo órgão responsável, para os seguintes fins, salvo os acréscimos de áreas estipulados no parágrafo único do artigo anterior;

I. Áreas de lazer : 10% (dez por cento) do total da área do loteamento;

II. Áreas institucionais para equipamentos comunitários : 5% (cinco por cento) do total da área do loteamento.

Art. 113 – No caso das áreas de lazer ou áreas verdes, deve-se considerar:

I. A obrigatoriedade da recomposição da flora nativa quando a área apresentar degradação em qualquer nível;

II -Não serão computadas como áreas de lazer as áreas de reentrância, concordância de alinhamentos e praças de retomo;

III - A seleção das áreas verdes deverá priorizar os espaços que permitam conectividade com APPS, APAS, UCS e manchas de vegetação nativa;

IV - Parte da área verde poderá, a critério da Municipalidade, ser utilizada para implantação de equipamentos de recreação descobertos (não permeabilizados);

V - As áreas verdes definidas nos empreendimentos não devem incluir APPS ou áreas com declividade acima de 30%.

VI – As áreas destinadas à Sistema de Lazer deverão corresponder a, no mínimo, 60% (sessenta por cento) do total de áreas verdes do loteamento.

Art. 114 – No caso das áreas institucionais reservadas, estas deverão ser determinadas por meio de diretrizes emitidas pela prefeitura e entregues ao Poder Público com declividade máxima de 30% (trinta por cento), não podendo ser área de fundo de vale ou área sujeita a enchentes, anteriormente ao recebimento do parcelamento.

PARÁGRAFO ÙNICO: As áreas destinadas para uso institucional deverão ser terraplenadas, conforme orientações técnicas da Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento.

Art. 115 – Faixas não Edificáveis: Os projetos dos loteamentos deverão contemplar a necessidade de reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos, como os necessários ao abastecimento de água, de serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, telefonia, gás canalizado e similares.

PARÁGRAFO ÚNICO - Ao longo das faixa de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma área não edificável de 15m (quinze metros) de largura, de cada lado das faixa, salvo maiores exigências de legislação específica.

Art. 116 – Ao longo dos cursos d água perenes ou intermitentes, excluídos os efêmeros, deverão ser reservadas áreas de preservação permanente, desde a borda da calha do leito regular, com largura mínima de 30m (trinta metros) de cada lado de suas margens;

§ 1º Ao longo dos córregos com largura superior a 10m (dez metros) deverão ser respeitadas as áreas de preservação permanente estabelecidas nas legislações estaduais e federais correspondentes;

§ 2º - Nas nascentes, ainda que intermitentes, e nos chamados olhos d'água, qualquer que seja a sua situação topográfica, será obrigatório a reserva de área não edificável de raio mínimo de 50m (cinqüenta metros), salvo maiores exigências de legislação específica.

Art. 117 – No caso de divisão de terreno com área inferior a 10.000m2 (dez mil metros quadrados) e/ou que gerem menos de 5 (cinco) unidades não será exigida doação de áreas públicas.

CAPÍTULO IV - DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Seção I - Da Solicitação das Diretrizes

Art. 118 – Antes da elaboração do projeto de loteamento ou desmembramento, deverão ser solicitadas diretrizes para a Prefeitura Municipal, juntando-se a seguinte documentação:

I. 02 (duas) vias do projeto, assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente registrado no CREA e na Prefeitura Municipal;

II. Requerimento assinado pelo proprietário da área a ser loteada e pelo responsável técnico, legalmente habilitado devidamente inscrito no CREA;

III. 01 (uma) cópia do título de propriedade do terreno, com matrícula atualizada, ou cópia de promessa irrevogável e irretratável de compra e venda ou de cessão de direito ou de permuta, do qual conste cláusula de emissão na posse do imóvel;

IV. 01 (uma) cópia da prova de inscrição imobiliária fiscal (carnê do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano);

V. 02 (duas) cópias físicas e uma em meio digital do levantamento planialtimétrico georreferenciado da área a ser loteada, com curvas de nível de metro em metro, que deverá conter:

a) As divisas da gleba a ser loteada, com a indicação dos confrontantes;

b) Localização dos cursos d'água, lagos, bacias, nascentes, represas e dutos;

c) Indicação de pedreiras, brejos, linhas de transmissão de energia elétrica, telefônica, ferrovias, rodovias, caminhos, vegetação e edificações existentes;

d) Indicação dos arruamentos contíguos ao perímetro da área, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitário existentes no local ou em suas adjacências e respectivas distâncias da área a ser loteada ;

e) Assinatura do profissional legalmente habilitado e inscrito no CREA;

f) Outras indicações que possam interessar na elaboração do projeto ou na sua implantação.

Art. 119 – A partir da análise das informações e documentos entregues pelo empreendedor, a Administração Municipal traçará nas plantas apresentadas os seguintes elementos:

I. As vias de comunicação de interesse do Município e o traçado básico do sistema viário principal do empreendimento;

II. As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

III. A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas de lazer;

IV. Faixas não edificáveis e/ou retificação de córregos, além das faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais;

V. Áreas para equipamentos comunitários e equipamentos urbanos;

VI. Informações e outras leis pertinentes à área que sejam de domínio municipal;

VII. A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Art. 120 – As diretrizes emitidas pela Administração Municipal deverão indicar o seu prazo de validade. Na ausência de tal indicação, o prazo de validade é de quatro anos.

PARÁGRAFO ÚNICO - A partir da solicitação das diretrizes, a Administração Municipal terá prazo máximo de 45 dias para sua emissão.

Seção II - Da Elaboração do Projeto

Art. 121 – A partir das diretrizes fornecidas pela Administração Municipal, o interessado deverá elaborar o projeto de parcelamento do solo, bem como dos projetos específicos de infra-estrutura correspondentes.

PARÁGRAFO ÚNICO - O projeto de parcelamento do solo deverá, então, ser submetido à aprovação da Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento

Art. 122 – No caso de loteamento, o conjunto da documentação a ser submetido para a aprovação do projeto de parcelamento é composto por:

I. Requerimento padrão preenchido e assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel bem como 1 (uma) cópia do título de propriedade do terreno, com matrícula atualizada, ou cópia de promessa irrevogável e irretratável de compra e venda ou de cessão de direito ou de permuta, do qual conste cláusula de emissão na posse do imóvel;

II. Planta geral do projeto de arruamento e loteamento georreferenciado, entregue em cópia digital e física, com curvas de nível de metro em metro, de acordo com o levantamento planialtimétrico georreferenciado apresentado por ocasião das Diretrizes, na escala 1:1.000, contendo:

a) Nome do loteamento;

b) Sistema de vias de circulação hierarquizadas, subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, identificação das ruas e lotes com números e as quadras com letras;

c) Áreas verdes, áreas de lazer e equipamentos comunitários devidamente identificados e dimensionadas em seu perímetro;

d) As vias de circulação deverão ter indicadas as suas largura, sistema de guias e sarjetas e marcos de alinhamento e nivelamento, de vinte em vinte metros, nas retas e curvas;

e) Dimensões lineares e angulares de projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;

f) Faixas não edificáveis, córregos e canalizações existentes;

g) Assinatura do proprietário e do responsável técnico, devidamente registrado no CREA.

III. Perfis longitudinais definitivos na escala de 1:1.000 horizontal e 1: 100 vertical de todas as vias e praças projetadas;

IV. Seções transversais definitivas na escala de 1:100 de todas as vias projetadas, áreas para equipamentos comunitários e equipamentos urbanos;

V. Seções transversais e longitudinais definitivas na escala de 1:1000 longitudinal e 1: 100 transversal das quadras onde efetuar-se-ão movimentos de terras, indicando-se os cortes e aterros e o volume de terraplanagem de todo o empreendimento;

VI. Projeto completo e definitivo do sistema de escoamento de águas pluviais em galerias interligando com as redes existentes, bem como da retificação de córregos e rios, indicando-se as obras de arte;

VII. Projeto completo e definitivo da rede geral de esgotos sanitários incluindo, se necessário, a estação de tratamento de esgotos do empreendimento;

VIII. Projeto de pavimentação das vias;

IX. Projeto completo e definitivo da rede de distribuição de água potável;

X. Projeto de iluminação pública;

XI. Projeto completo e definitivo de arborização de vias e áreas verdes;

XII. Memorial descritivo e justificativo definitivo do projeto, com as explicações e informações técnicas necessárias à perfeita compreensão do mesmo;

XIII. Certidão negativa de tributos municipais e estaduais;

XIV. Declaração expressa de que as restrições contidas nesta lei, com referencia a recuos e a proibição de edificações com frente para vielas e outras áreas non aedificandi constarão obrigatoriamente e expressamente da cláusula especial dos respectivos contratos de compromissos de compra e venda;

XV. Compromisso de proceder ao pedido de plano de loteamento ou arruamento no Registro de Imóveis, dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data de aprovação do projeto, prazo que poderá ser prorrogado por mais 60 (sessenta) dias, se provada a sua insuficiência;

XVI. Cronograma Físico Financeiro de execução onde conste o prazo previsto para realização das obras e serviços;

XVII. Comprovação da aprovação das autoridades federais e estaduais, quando necessário, conforme determinam as leis vigentes;

XVIII. Comprovante de protocolo do Licenciamento Ambiental do empreendimento na instância adequada;

XIX. Projeto de movimentação de terra, se necessário;

XX. Termo de Compromisso devidamente protocolado do Estudo de Impacto Vizinhança, se necessário.

PARÁGRAFO ÚNICO - A aprovação do projeto de loteamento é condicionada à apresentação dos projetos específicos citados nos itens VI a XI, devidamente aprovados pelas áreas/ órgãos competentes.

Art. 123 – Os perfis longitudinais requeridos deverão conter: o traçado do terreno natural e da via projetada, as cotas do terreno e da via em estacas de vinte em vinte metros, os valores de declividade em cada trecho.

§ 1º - As seções transversais das vias deverão ser dimensionadas e apresentar declividades especificadas.

§ 2º - Todos os projetos referidos nos incisos anteriores devem ser apresentados em 02 (duas) vias físicas, assinadas pelo proprietário da área e pelo responsável técnico, legalmente habilitado, devidamente inscrito no CREA , além de cópia digital.

Art. 124 – Após a análise da Administração Municipal, o projeto deverá submeter-se previamente a aprovação dos órgãos competentes estaduais e federais, e retomar a Prefeitura para os procedimentos de aprovação final.

Art. 125 – No caso de desmembramento, o conjunto da documentação a ser submetido para a aprovação do projeto de parcelamento é composto por:

I. Requerimento padrão preenchido e assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel;

II. Certidão negativa ou positiva com efeito negativo de tributos municipais;

III. Certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

IV. Levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado com curvas de nível de metro em metro, indicando os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água, vegetação existente e vias oficiais;

V. 02 (duas) plantas assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devidamente registrado no CREA, contendo:

a) Indicação dos lotes resultantes dos desmembramentos e das dimensões de todas as suas linhas divisórias;

b) Quadro indicativo da área total da gleba, das áreas dos lotes, das áreas verdes. das áreas para equipamentos comunitários e numeração dos lotes;

c) Indicação, sem escala, da área em relação às vias e os confrontantes e planta de situação do imóvel.

VI. 02 (duas) vias de memorial da descrição dos lotes;

VII. Compromisso, assinado pelo proprietário, de doar à Prefeitura Municipal de Caieiras as áreas de terrenos a serem incorporados ao patrimônio público;

VIII. Projeto de movimento de terra, se houver.

Art. 126 – Após a aprovação do projeto de loteamento pela Administração Municipal e outros órgãos estaduais e federais competentes, será expedido o alvará de execução do empreendimento, respeitando-se o zoneamento, e com acesso a via oficial pré-existente

Art. 127 – Para o recebimento deste alvará, o empreendedor deverá apresentar, no caso de loteamento , obrigatoriamente, Termo de Compromisso por escrito, com firma reconhecida e registrado em Cartório, de que:

I - Realizará, às suas expensas, os seguintes serviços:

a) Colocação de marcos de concreto nos alinhamentos das vias e praças;

b) Abertura de vias, logradouros e praças do plano de arruamento e demais obras de terraplanagem ;

c) Pavimentação e revestimento das vias observando-se a capacidade de suporte, de acordo com o projeto aprovado pelo setor competente;

d) Colocação de guias e sarjetas em todas as vias e praças, conforme normas vigentes no Município;

e) Construção de galerias de águas pluviais, pontes, pontilhões, bueiros, muros e outras benfeitorias exigidas;

f) Instalações para abastecimento de água e redes de coleta de esgotos;

g) Extensão de rede de energia elétrica para consumo domiciliar em todas as vias e praças;

h) Iluminação pública;

i) Arborização de todas as vias e praças; e

j) Outras infra-estruturas definidas no projeto de parcelamento aprovado.

PARAGRÁFO ÚNICO: No caso de desmembramento o Alvará será concedido após o cumprimento do Termo de Compromisso, com as infraestruturas, exigidas na aprovação do projeto.

II - Transferirá ao domínio público, sem quaisquer ônus para o município, conforme as disposições desta lei, as vias de circulação,exceto nos desmebramentos,e as áreas verdes e as áreas institucionais constantes do empreendimento, bem como as benfeitorias discriminadas no inciso anterior;

III - Não autorizará a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva de lotes antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso I e de cumpridos os demais encargos impostos por esta lei e os assumidos no presente termo de compromisso;

IV - Facilitará a fiscalização das obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, cuja finalização deverá ser comunicada à Administração Municipal antes do seu fechamento;

V - Incluirá, no compromisso de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só poderão receber construções após a fixação dos marcos de alinhamento e nivelamento necessários e executados os serviços constantes no inciso I e a obrigação pela execução de serviços e obras de responsabilidade do empreendedor vendedor.

§ 1º - Além da entrega do Termo de Compromisso, o empreendedor deverá pagar as devidas taxas e fornecer cronograma para realização das obras discriminadas no inciso I, considerando o prazo máximo de 02 (dois) anos para sua conclusão total ou parcial, no caso de parcelamento dividido em fases.

§ 2º - Este prazo de 02 (dois) anos poderá ser prorrogado por mais 02 (dois) anos, mediante solicitação aprovada do empreendedor à Administração Municipal, que inclua novo cronograma e justificativa do atraso, e a aprovação do novo cronograma dependerá da verificação das obras já executadas.

Art. 128 – O alvará de execução do empreendimento poderá ser revogado a qualquer tempo, caso se verifique que as obras e serviços especificados no inciso 1 anterior não estão sendo realizados conforme os projetos aprovados. Seção III - Das Alterações do Projeto

Art. 129 – O empreendedor poderá solicitar alteração no projeto de parcelamento do solo, já aprovado ou em tramitação, observando-se os mesmos procedimentos adotados para um novo parcelamento, sendo que o pedido de alteração deverá incluir um estudo de viabilidade urbanística da modificação pretendida, firmado pelo proprietário e pelos adquirentes dos lotes envolvidos quando for o caso, seguindo a legislação vigente.

Art. 130 – A critério dos órgãos envolvidos na avaliação da solicitação de alteração poderá ser solicitada a expansão do estudo de viabilidade para uma porção da gleba superior à envolvida na alteração, quando julgados necessário ao correto exame da modificação pretendida.

PARÁGRAFO ÚNICO - Depois de aprovada as alterações, o no projeto deverá ser encaminhado, pelo empreendedor, ao Cartório de Registro de Imóveis para as providências legais cabíveis.

Art. 131 – Considera-se alteração que necessite nova aprovação: a supressão, acréscimo, implantação ou redimensionamento de lotes, de logradouros públicos ou das áreas de destinação pública.

§ 1º- Não se consideram alterações que necessitem nova aprovação, os ajustes que venham a ser efetuados no respectivo projeto, em função de sua realocação na gleba, desde que não impliquem em modificações áreas de destinação pública.

§ 2º- Durante a execução das obras ou serviços, qualquer alteração que se fizer necessária só será aceita mediante justificativa técnica, a qual deverá ser autorizada pelo órgão competente.

§ 3º- Nos loteamentos ou desmembramentos em que se fizer necessária a modificação de canalizações de água e de esgoto existentes, retificação ou canalização de rios ou córrego, remoção de postes, árvores ou quaisquer outros serviços, com a devida outorga do órgão pertinente, as despesas correrão por conta do empreendedor, mesmo que eles possam ser executados pelos órgãos municipais ou pelas concessionárias de serviços públicos.

Seção IV - Das Garantias Hipotecárias

Art. 132 – A execução das obras de urbanização, infra-estrutura básica, será objeto de garantia por parte do interessado, atendida a legislação vigente referente às modalidades previstas, na seguinte conformidade:

I. Garantia hipotecária;

II. Caução em dinheiro;

III. Caução em títulos da dívida pública;

IV. Fiança bancária ou seguro-garantia.

§ 1º - As garantias previstas nos incisos II, III, IV, deverão obedecer ao valor equivalente do custo orçamentado das obras, o qual deverá ser ratificado pelos

órgãos técnicos municipais. No caso da garantia hipotecária, seu valor deve equivaler ao mínimo de 30% (trinta por cento) do valor da área total dos lotes.

§ 2º - A garantia constituída será formalizada através do Termo de Vinculação, cujas despesas para prestação e liberação da área vinculada correrão por conta exclusiva do interessado.

Art. 133 – Os lotes a serem vinculados, em número mínimo de 30% do total, deverão observar os seguintes requisitos:

I. Constar do loteamento ou desmembramento a ser implantado, obedecendo aos critérios definidos pela Administração Municipal;

II. As áreas de destinação pública constantes do projeto de loteamento o desmembramento não poderão ser dadas em garantia;

III. A garantia poderá ser liberada na medida em que forem entregues as obras, desde que não se desfigure a efetiva garantia do restante das obras;

IV. Poderão, a critério da Administração Municipal, estarem distribuídos no loteamento, desde que providos dos equipamentos urbanos básicos.

Art. 134 – A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

I. O valor do bem oferecido para a segunda hipoteca deverá ser superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;

II. Comprovação pelo interessado de que a primeira hipoteca vincula-se ao financiamento para a execução das obras do próprio loteamento;

III. Anuência da entidade financeira.

Seção V - Da Aprovação do Loteamento

Art. 135 – A aprovação final e aceitação das obras dos loteamentos e desmembramentos deverá ser regulamentada por decreto específico, incluindo a necessidade do licenciamento ambiental cabível como condição necessária à sua emissão.

PARÁGRAFO ÚNICO - A liberação final do loteamento e desmembramento será feita mediante a comprovação da implantação de toda a infra-estrutura planejada prevista, incluindo saneamento básico, iluminação, viário e arborização, acompanhado do devido laudo de vistoria emitido por comissão devidamente nomeada por portaria municipal.

CAPÍTULO V - DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÃO E PENALIDADES

Art. 136 – A Administração Municipal, através de seus órgãos competentes, independente de qualquer formalidade ou espera, e mediante identificação funcional, terá livre ingresso ao local do empreendimento, e fiscalizará a execução dos parcelamentos, desde a implantação do canteiro de obras até sua conclusão, verificando a observância ao projeto aprovado e o atendimento à legislação pertinente.

Art. 137 – Constituem-se infrações aos dispositivos desta lei, sob pena de embargo da obra ou serviço e multa para o proprietário e, se for o caso, ao responsável técnico sem prejuízo das demais penalidades previstas nas legislações estaduais e federais:

I. Ausência do respectivo Alvará de Execução do Empreendimento;

II. Execução em desacordo com o projeto aprovado;

III. Ausência de responsável técnico;

IV. Não apresentação de Comunicação de Obra Emergencial e início imediato da mesma, em caso de necessidade;

V. Infração a qualquer outro dispositivo desta lei.

Art. 138 – Em caso de infração, o proprietário e, se for o caso, o responsável técnico serão notificados para, no prazo de 15 (quinze) dias, regularizar a situação, apresentando o Auto de Embargo e os seguintes documentos:

I. Protocolo do pedido de Alvará, no caso de início da obra ou serviço sem a respectiva licença;

II. Protocolo de pedido de projeto modificativo, no caso de execução em desacordo com o projeto aprovado;

III. Apresentação de responsável técnico.

PARÁGRAFO ÚNICO - Decorrido o prazo, o proprietário e o responsável técnico, quando houver, serão multados a cada 15 (quinze) dias, enquanto não for atendida a notificação, independentemente das demais penalidades cabíveis.

Art. 139 – O embargo previsto somente será suspenso na ocorrência da eliminação das infrações que o motivaram. A adoção do embargo não implicará na eliminação das multas ou outras sanções aplicáveis.

§ 1º - Durante o embargo, a obra ou serviço deve permanecer paralisado, sendo permitida somente a execução dos trabalhos necessários à eliminação da infração constatada, ou da obra emergencial necessária para eliminação de riscos.

§ 2º - Caso os serviços que visem sanar a situação de risco não sejam iniciados imediatamente, o proprietário e/ou o responsável técnico, se for o caso, serão multados.

§ 3º - Havendo constatação de desrespeito ao embargo, o proprietário e o responsável técnico, quando houver, serão multados diariamente, devendo a Administração Municipal promover a abertura de inquérito policial para apuração da responsabilidade do infrator pelo crime de desobediência previsto no Código Penal, bem como, promover as medidas judiciais que se fizerem necessárias para a efetiva paralisação da obra ou serviço, como também, comunicar ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha, ou seu sucessor legal, a situação irregular do loteamento.

Art. 140 – caso de constatação de precariedade das condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço, o proprietário e o responsável técnico, se for o caso, serão notificados a:

I. Iniciar, de imediato, as medidas necessárias a solução do problema;

II. Apresentar, no final dos trabalhos, relatório de inspeção por profissional habilitado, comprovando as condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço.

PARÁGRAFO ÚNICO - O não atendimento à notificação implicará no embargo da obra ou serviço e na aplicação de multa ao proprietário e ao responsável técnico, reaplicada diariamente enquanto não iniciados os trabalhos.

Art. 141 – Se houver constatação de precariedade nas condições de segurança e estabilidade das edificações e/ou terrenos vizinhos, além das medidas previstas no artigo anterior, a obra ou serviço poderá ser interditado, parcial ou totalmente, e se necessário também o seu entorno, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes dos imóveis vizinhos, mediante Termo de Interdição, do qual constarão os dados necessários à caracterização da situação.

PARÁGRAFO ÚNICO - O respectivo Termo de Desinterdição da obra ou serviço somente será emitido após a apresentação, por profissional habilitado, de relatório de inspeção comprovando a eliminação da situação de risco.

Art. 142 – Durante a interdição a obra ou serviço deverá permanecer paralisado, sob pena de aplicação de multa ao proprietário e ao responsável técnico,

quando houver, e das medidas judiciais cabíveis sendo somente permitida, a pedido do interessado, a execução dos trabalhos visando sanar a situação de risco.

PARÁGRAFO ÚNICO - O não atendimento à notificação para eliminar situação de precariedade de segurança ou estabilidade da obra ou serviço implicará na responsabilização exclusiva do proprietário, e do responsável técnico, quando houver, eximindo-se a Administração Municipal da responsabilidade pelos danos decorrentes de eventual sinistro, ficando facultado à Administração Municipal em executar as obras e serviços necessários, inclusive aqueles referentes à correção de danos e obstrução de equipamentos públicos, os quais serão cobrados do proprietário, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

Art. 143 – Constatada a ocorrência de dano ou obstrução de curso d'água, galeria, via, passeio ou outro equipamento público, durante ou após a conclusão de obra de terra, o proprietário e, se for o caso, o responsável técnico serão notificados para:

I. Promover, de imediato, as medidas necessárias à solução do problema media te acompanhamento do órgão competente;

II. Apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias após a emissão da notificação, relatório de inspeção, por profissional habilitado, comprovando a correção do dano ou a eliminação da obstrução.

§ 1º - O não atendimento à notificação implicará no embargo da obra ou serviço e na aplicação de multa diária ao proprietário e ao responsável técnico, quando houver, enquanto não forem atendidas as exigências.

§ 2º - O embargo somente será suspenso, a pedido do proprietário, após a apresentação do relatório de inspeção.

Art. 144 – O prazo para pagamento da multa ou para apresentação de defesa contra a sua aplicação será de 15 (quinze) dias contados a partir da data da emissão do Comunicado/ Notificação.

§ 1º - O prazo para formalização dos recursos será de 15 (quinze) dias, contados a partir da data de emissão do comunicado que notificou o indeferimento da defesa ao infrator.

§ 2º - O pagamento da multa não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas e judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes praticados por particular contra a administração pública previstos na legislação penal.

Art. 145 – Deverão constar da notificação de irregularidade os seguintes dados:

I. Identificação do proprietário, conforme dados constantes do cadastro do imóvel que deverá ser mantido atualizado pelo proprietário perante a Administração Municipal;

II. Endereço da obra/serviço;

III. Descrição sucinta das obrigações impostas, prazo para atendimento e preceito legal violado;

IV. Penalidades previstas no caso de não atendimento;

V. Data, identificação e assinatura do servidor público municipal responsável pela emissão da notificação.

Art. 146 – Deverão constar do Auto de Embargo, Auto de Ita, Termo de Interdição e Termo de Desinterdição, no mínimo, os seguintes dados:

I. Identificação do proprietário, conforme dados constantes do cadastro do imóvel, cujos dados deverão serem mantidos atualizados pelo seu titular perante a Administração Municipal;

II. Classificação fiscal do imóvel;

III. Endereço da obra/serviço;

IV. Estágio da obra/serviço quando da lavratura do Auto;

V. Tipo de obra ou serviço;

VI. Preceito legal violado;

VII. Valor da multa e prazos legais para o seu recolhimento, assim como para interposição de recursos;

VIII. Data, identificação e assinatura do servidor público municipal responsável pela emissão da notificação.

PARÁGRAFO ÚNICO - O servidor público municipal que emitir a Notificação, Auto ou Termo, será responsável pela inexatidão dos dados que possam prejudicar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

Art. 147 – Na hipótese do infrator estar ausente ou se recusar a assinar a Notificação, Auto ou Termo, o servidor municipal deverá relatar a ocorrência no próprio documento.

§ 1º - Neste caso serão obrigatórias:

I. Publicação da Notificação, Auto de Embargo, Termo de Interdição e de Desinterdição na imprensa oficial do município de Caieiras;

II. Dar ciência ao proprietário, através da emissão de comunicado para o endereço de notificação constante do cadastro do imóvel nesta Prefeitura.

§ 2º - O prazo para atendimento das exigências passará a contar a partir da data da emissão do comunicado.

Art. 148 – Constatada irregularidade em relação aos dispositivos desta lei, quanto às questões de segurança, estabilidade ou meio ambiente, o responsável técnico poderá ser suspenso até a regularização da situação, ficando impedidos temporariamente de protocolar novos projetos na Administração Municipal.

Art. 149 – A aplicação de penalidades referidas nesta lei não isenta o infrator das demais penalidades que forem aplicáveis.

Art. 150 – Os valores das multas previstas nesta lei serão regulamentadas por Decreto Municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os procedimentos de cobrança, bem como os de atualização monetária e cobrança de juros e multas seguirão os dispositivos do Código Tributário Municipal.

Capítulo VI - DO FRACIONAMENTO, DESDOBRO, UNIFICAÇÂO,ANEXAÇÃO OU FUSÃO

Art. 151 – Para o fracionamento ou desdobro no território do Município de Caieiras, tem-se que:

I. É permitido o fracionamento ou desdobro de terrenos, entendido como a divisão dos mesmos sem configurar modalidade de parcelamento do solo, nas condições definidas nesta lei.

II. Os lotes resultantes do fracionamento ou desdobro não poderão ser inferiores ao lote mínimo estabelecido para cada zona definida no município de Caieiras.

a) Lotes comprovadamente subdivididos, já construídos ou edificados, anteriormente à promulgação desta Lei, com dimensões inferiores ao mínimo definido nesta lei, terão seus direitos garantidos, devendo ser comprovado mediante a apresentação de projeto aprovado pela Administração Municipal, onde conste a subdivisão , ou através da apresentação de contrato de venda e compra, com firma reconhecida anteriormente a data estabelecida, ou através de ficha do cadastro físico e de lançamento do imóvel.

b) Os lotes existentes nos loteamentos regularmente aprovados, anteriormente a Lei 4546 de 11 de julho de 2012, e localizados na ZPR1- Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade, poderão ser fracionados ou desdobrados cujos lotes resultantes poderão ter área mínima de 125m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5(cinco) metros, desde que o projeto de fracionamento ou desdobro esteja integrado com o projeto das edificações, no mesmo processo;

III. Os fracionamentos ou desdobros somente serão permitidos se os lotes resultantes apresentarem frente oficial para logradouro público.

Art. 152 – Para a Anexação, no território do Município de Caieiras, tem-se que:

I. É permitido a anexação, entendido esta como a junção de dois ou mais lotes resultando num único.

Art. 153 – Para autorização do fracionamento, desdobro, unificação, fusão ou anexação, o interessado deverá efetuar pedido devidamente protocolado junto a Administração Municipal, contendo os seguintes documentos:

I. Requerimento padrão preenchido e assinado pelo responsável técnico, se for o caso, e pelo proprietário do imóvel;
II. Titulo de propriedade (s) lote (s), devidamente registrado no Cartório de Registro de imóveis;
III. Cópia da capa do IPTU, do exercício vigente;
IV. Projeto onde conste a subdivisão ou união dos lotes pretendidos e, havendo edificações nos lotes deverá ser apresentado ainda:

a) Edificações existentes, com planta aprovada na Prefeitura;

b) Indicação dos recuos das edificações em relação às divisas propostas;

c) Indicação das aberturas iluminantes;

V. Para todos os projetos será exigido responsável técnico registrado no CREA, ART e Certidão Negativa de Tributos Municipais.

Capítulo VII - DO LOTEAMENTO FECHADO OU DE ACESSO CONTROLADO

Art. 154 – Para os fins desta lei, conceitua-se loteamento fechado ou de acesso controlado como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro.

PARÁGRAFO ÚNICO - A criação de loteamento fechado ou de acesso controlado no território do Município será permitido segundo as seguintes condições:

I. A identificação do condomínio como fechado ou de acesso controlado deverá ser realizada durante a solicitação de suas diretrizes, de modo a permitir que estas diretrizes possam incorporar a estrutura viária de contorno ao loteamento fechado ou de acesso controlado e a adequada avaliação do impacto do empreendimento, em particular na malha viária urbana;

II. As diretrizes do loteamento fechado ou de acesso controlado devem incluir a implantação de estrutura viária de contorno do loteamento, que deve ser realizada sob responsabilidade e custos do empreendedor e, se necessário, devem implicar no seccionamento da gleba objeto de projeto de loteamento fechado ou de acesso controlado por via pública, de modo a garantir a - fluidez do tráfego e o trânsito de pedestres;

III. As áreas verdes, sistemas de lazer e sistema viário deverão ser objeto de concessão de uso para a associação de moradores, constituindo pessoa jurídica com explícita definição de responsabilidade para a finalidade de gestor do loteamento fechado ou de acesso controlado com os custos de manutenção sob responsabilidade do beneficiário da concessão;

IV. No mínimo, 65% das áreas de lazer ou verdes do loteamento deverão ser mantidas extremas as delimitações do empreendimento;

V. A totalidade da área institucional deverá fazer frente para a via pública oficial de acesso e deverá ser mantida externa às delimitações do loteamento fechado ou de acesso controlado;

VI. Os usos e parâmetros de ocupação do loteamento fechado ou de acesso controlado deverão estar em conformidade com os definidos para o zoneamento onde o empreendimento se insere;

VII. A gleba máxima que pode ser loteada na forma de loteamento fechado ou de acesso controlado é de 300.000m² (trezentos mil metros quadrados);

VIII. Os parâmetros definidos nesta lei para quadras e novas vias devem ser seguidos;

IX. O acesso ao empreendimento pode ser controlado, mas não impedido.

X. Os loteamentos fechados ou de acesso controlado deverão ser providos de toda a infraestrutura necessária aplicáveis aos loteamentos, às custas do empreendedor como sistema viário (pavimentação, passeio público, guias e sarjetas), os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, a iluminação pública, as redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública domiciliar.

Art. 155 – Em novos loteamentos fechamentos ou de acesso controlado situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 6 (seis) metros, as faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação dos Proprietários.

§ 1º - A concessão de áreas verdes, sistemas de lazer e sistema viário para a Associação de Proprietários, após prévia autorização legislativa específica, deverá ser regulamentada por decreto municipal, definindo seu regramento, utilização e tempo de concessão, constando necessariamente que todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos outorgados serão de responsabilidade do beneficiário.

§ 2º - O beneficiário não poderá colocar empecilhos à ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

§ 3º - A utilização das áreas concedidas para uso diferente do originalmente proposto, e definida no Decreto, deverá ser objeto de autorização específica da Administração Municipal.

§ 4º - O não cumprimento dos termos de concessão implicará na perda do caráter de loteamento fechado ou de acesso controlado, com a revogação da concessão, o que não implicará em ressarcimento para a associação de proprietários por eventuais benfeitorias executadas, nem mesmo em caso de necessidade administrativa devidamente comprovada.

Art. 156 – Será de inteira responsabilidade da associação dos proprietários a obrigação de desempenhar:

I. Serviços de manutenção das árvores e poda quando necessário;

II. Manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento sinalização de trânsito, captação de águas pluviais e demais equipamento públicos;

III. Coleta e remoção de resíduos sólidos domiciliares, que deverão ser depositados na portaria onde houver recolhimento da coleta de lixo municipal;

IV. Limpeza das vias públicas;

V. Prevenção de sinistros;

VI. Manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VII. Recuperação, preservação e conservação das áreas verdes e áreas de preservação permanente situadas dentro do perímetro do loteamento;

VIII. Outros serviços que se fizerem necessários.

§ 1º - A associação de proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

§ 2º - Caberá a Administração Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 157 – Quando a associação dos proprietários se omitir na prestação dos serviços, e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Administração Municipal de assumi-los-á, determinando o seguinte:

I. Perda do caráter de loteamento fechado ou de acesso controlado, com a determinação da Administração Municipal da retirada de benfeitorias como portais, fechamentos, entre outros, esses serviços serão de responsabilidade e custos da associação de moradores e deverão ser realizados nos prazos determinados;

II. Pagamento de multa correspondente determinada pela Administração Municipal, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado ou de acesso controlado.

PARÁGRAFO ÚNICO - As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 158 – Após a publicação do decreto de outorga da concessão de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos le-

gai vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representada pe associação dos proprietários, enquanto perdurar a citada concessão de uso.

§ 1º - Quando da descaracterização de loteamento fechado ou de acesso controlado com abertura ao uso público das áreas objeto de concessão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da associação dos proprietários respectivos.

§ 2º - Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a concessão de uso, segundo esta lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente efetuadas.

§ 3º - Os equipamentos urbanos institucionais não podem ser objeto de fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 159 – Os loteamentos que foram fechados sem a devida concessão de uso das áreas públicas anteriores a esta lei, terão a opção se reenquadrarem as novas exigências desta Lei.

Art. 160 – As associações de proprietários, outorgadas nos termos desta lei, afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa (s) com os seguintes dizeres:

I. Denominação do loteamento;

II. CONCESSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data) NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) OUTORGADA À (razão social da Associação, nº do CNPJ e/ou Inscrição Municipal e telefone da associação).

TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 161 – Os usos e edificações existentes e devidamente regularizados perante aos Órgãos Públicos que fiquem em desacordo com o Zoneamento e normas técnicas previstas nesta Lei, poderão permanecer na Zona em que se situam, sendo permitidas reformas ou ampliações desde que respeitadas as normas técnicas e demais disposições fixadas nesta Lei.

Art. 162 – O Poder Executivo deverá elaborar os Decretos e os Projetos de Leis específicos previstos nesta Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Caieiras, como também:

I. Elaborar Regulamento definindo valores de multas em caso de infrações durante realização de obras para implantação de infra-estrutura em loteamentos no prazo de 180 (cento e oitenta) dias;

II. Descrição perimétrica das zonas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias;

III. Revisão desta lei sob responsabilidade do Gabinete do Prefeito e COMCID.

Art. 163 – Fazem parte integrante desta lei os seguintes anexos:

I. Mapa 01/02 - Macrozoneamento;

II. Mapa 02/02 - Zoneamento

III. Quadro dos parâmetros urbanísticos;

IV. Tabela de incomodidades;

V. Tabela de Dimensionamento de Via.

VI. Tabela de vagas de veículos de acordo com as atividades de uso

Art. 164 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as seguintes leis:

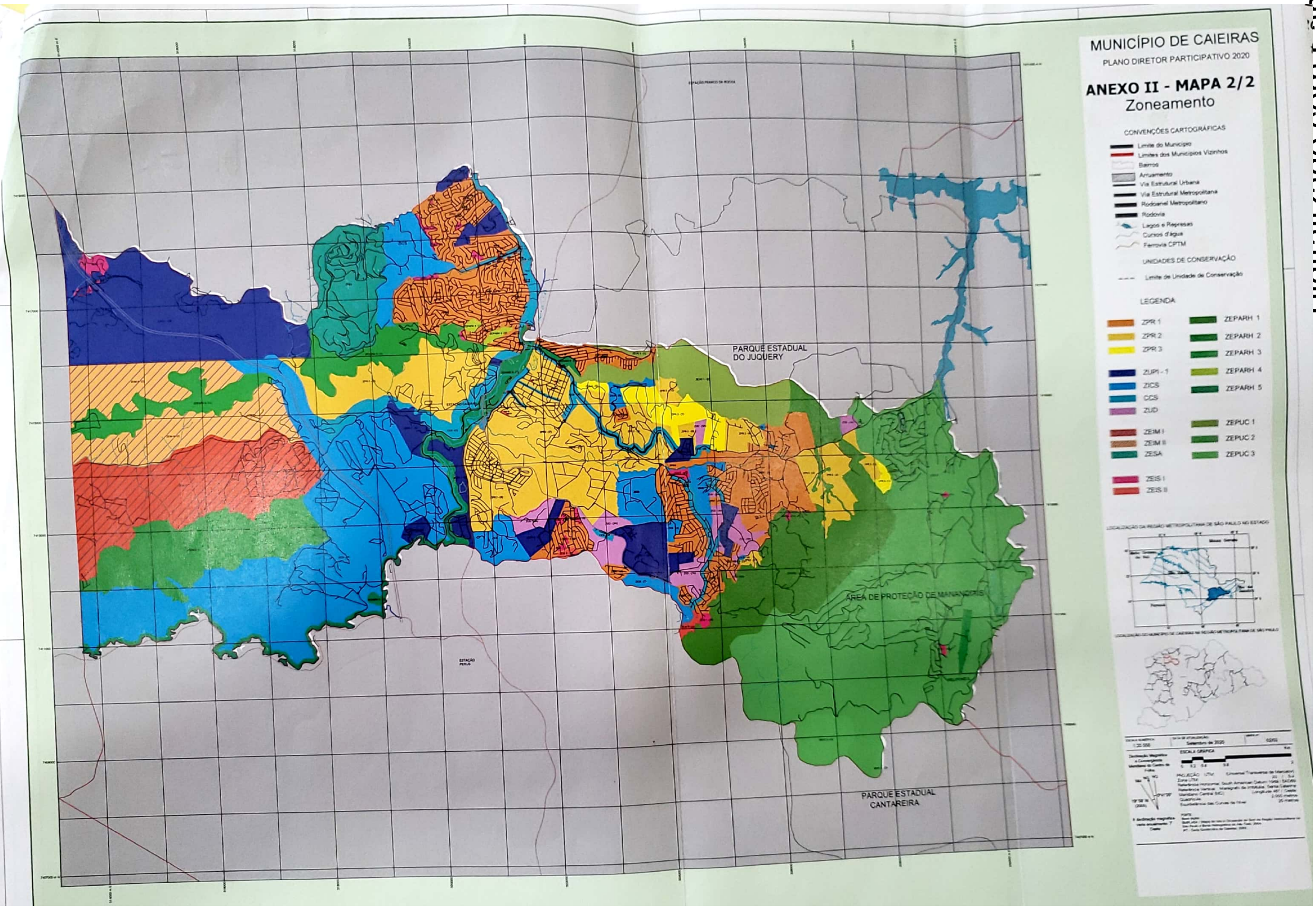
I. Lei Municipal nº 4546 de 11 de julho e 2012;

II. Lei nº 5149 de 18 de dezembro de 2018;

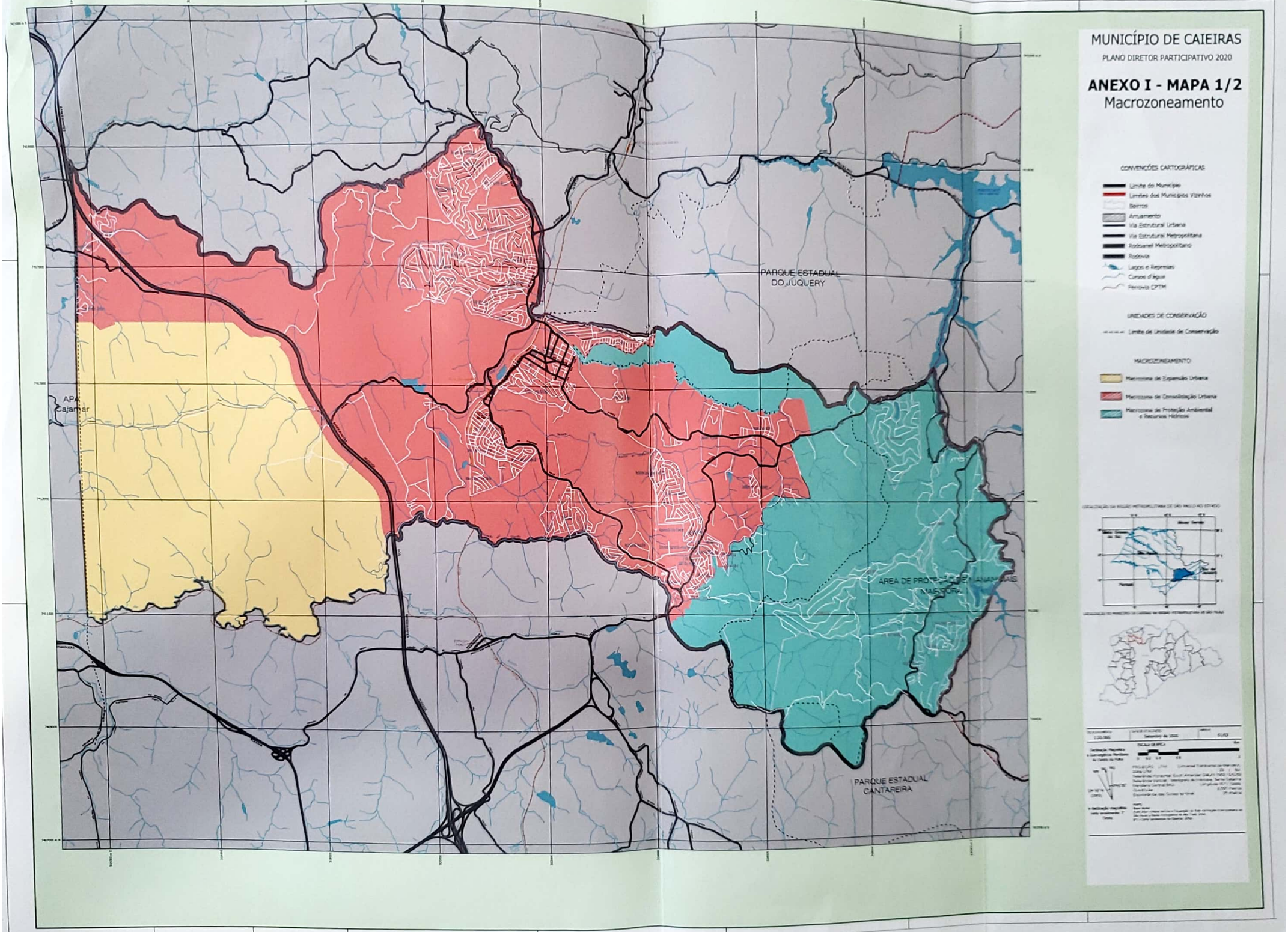
. . . Prefeitura do Município de Caieiras, 07 de Outubro de 2.020;

GERSON MOREIRA ROMERO
-PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS-

Registrada, nesta data, no Gabinete do Prefeito e publicada no Quadro de Editais.
Redação do art. 151, inciso II, alíneas "a" e "b", dada pela Emenda Aditiva nº. 010/2020, de autoria do Vereador Dr. Panelli.

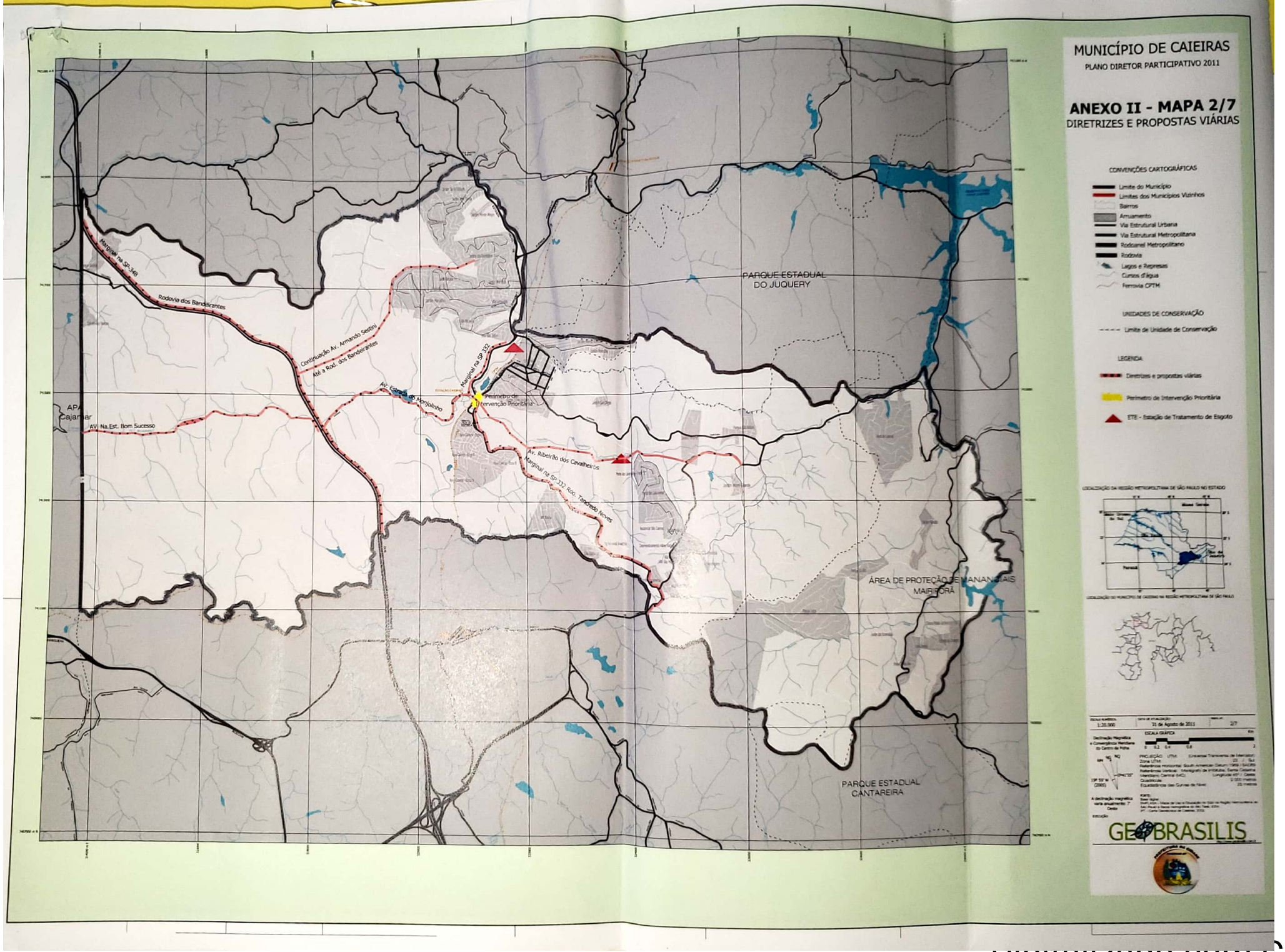


Digitalizado com Câmscanner

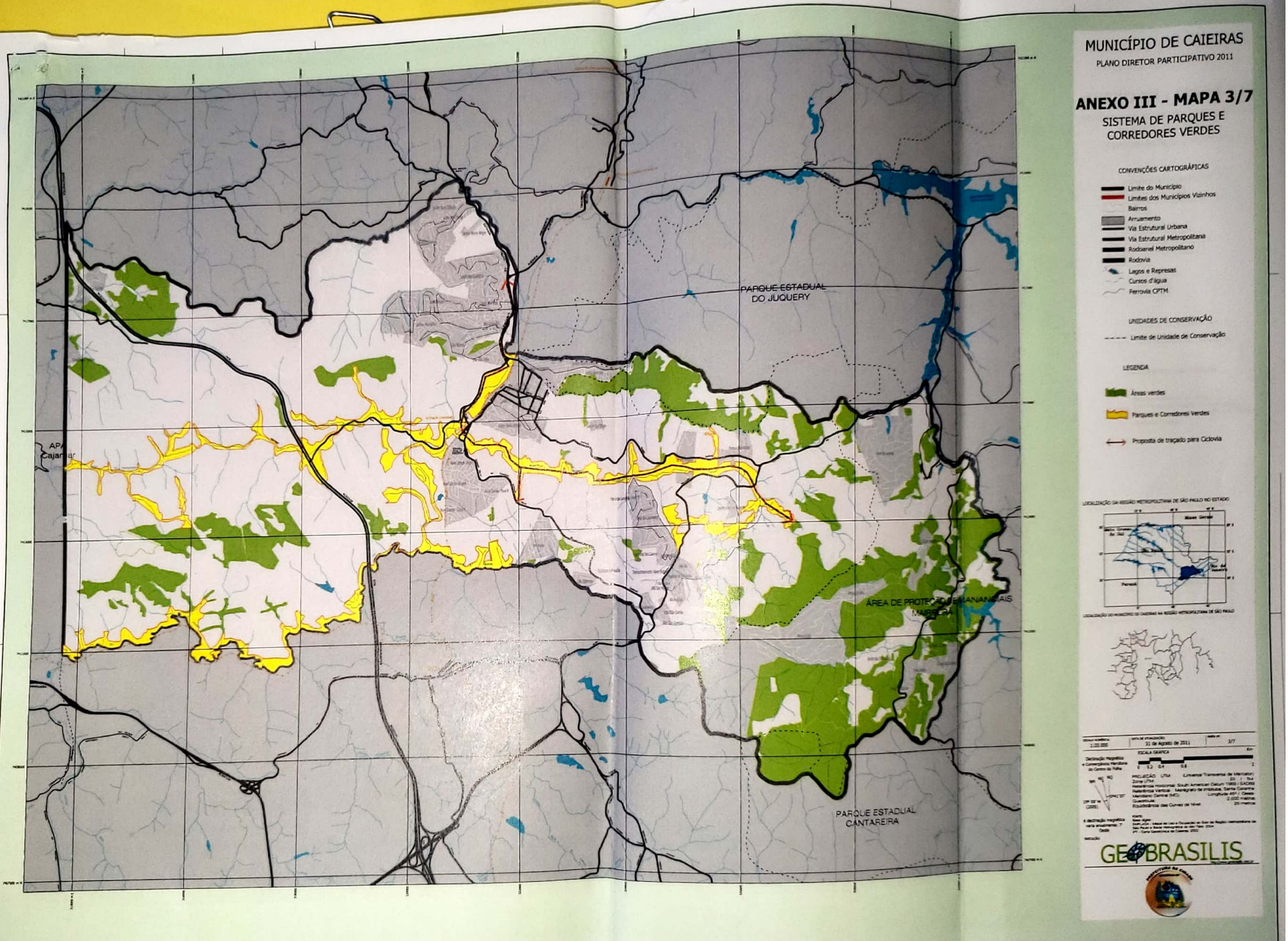


Digitalizado com Cam

Digitalizado com Cams



Digitalizado com CamS



MUNICÍPIO DE CAIEIRAS

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2011

ANEXO III - MAPA 3/7

SISTEMA DE PARQUES E CORREDORES VERDES

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- Limite do Município
- Limites dos Municípios Vizinhos
- Bairros
- Arruamento
- Via Estrutural Urbana
- Via Estrutural Metropolitana
- Rodoanel Metropolitano
- Rodovia
- Lagos e Represas
- Cursos d'água
- Ferrovia CPTM

UNIDADES DE CONSERVAÇÃO

- Limite de Unidade de Conservação

LEGENDA

- Áreas verdes
- Parques e Corredores Verdes
- Proposta de traçado para Ciclovia

LOCALIZAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO NO ESTADO

LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS NA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO

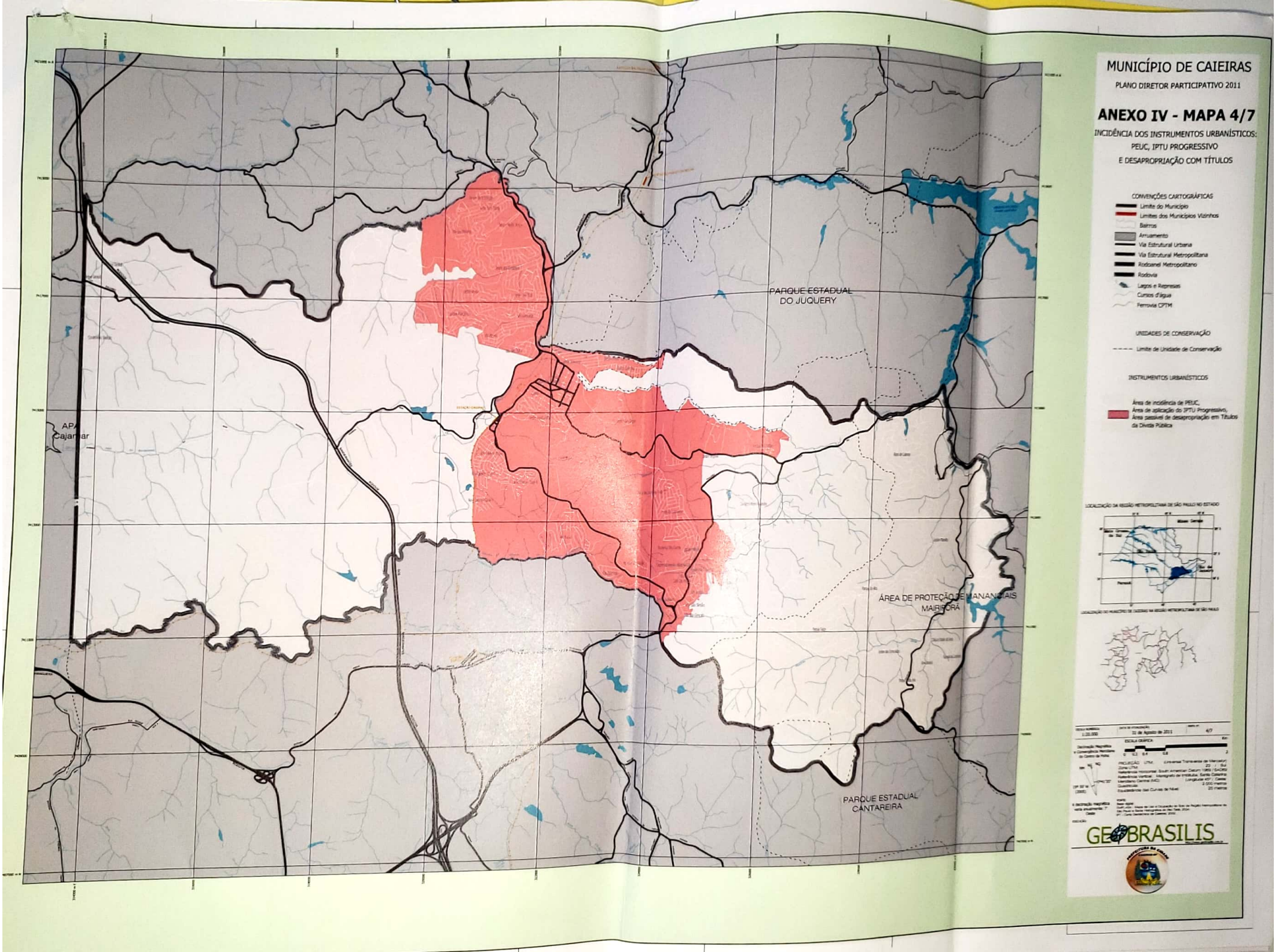
31 de Agosto de 2011

3/7

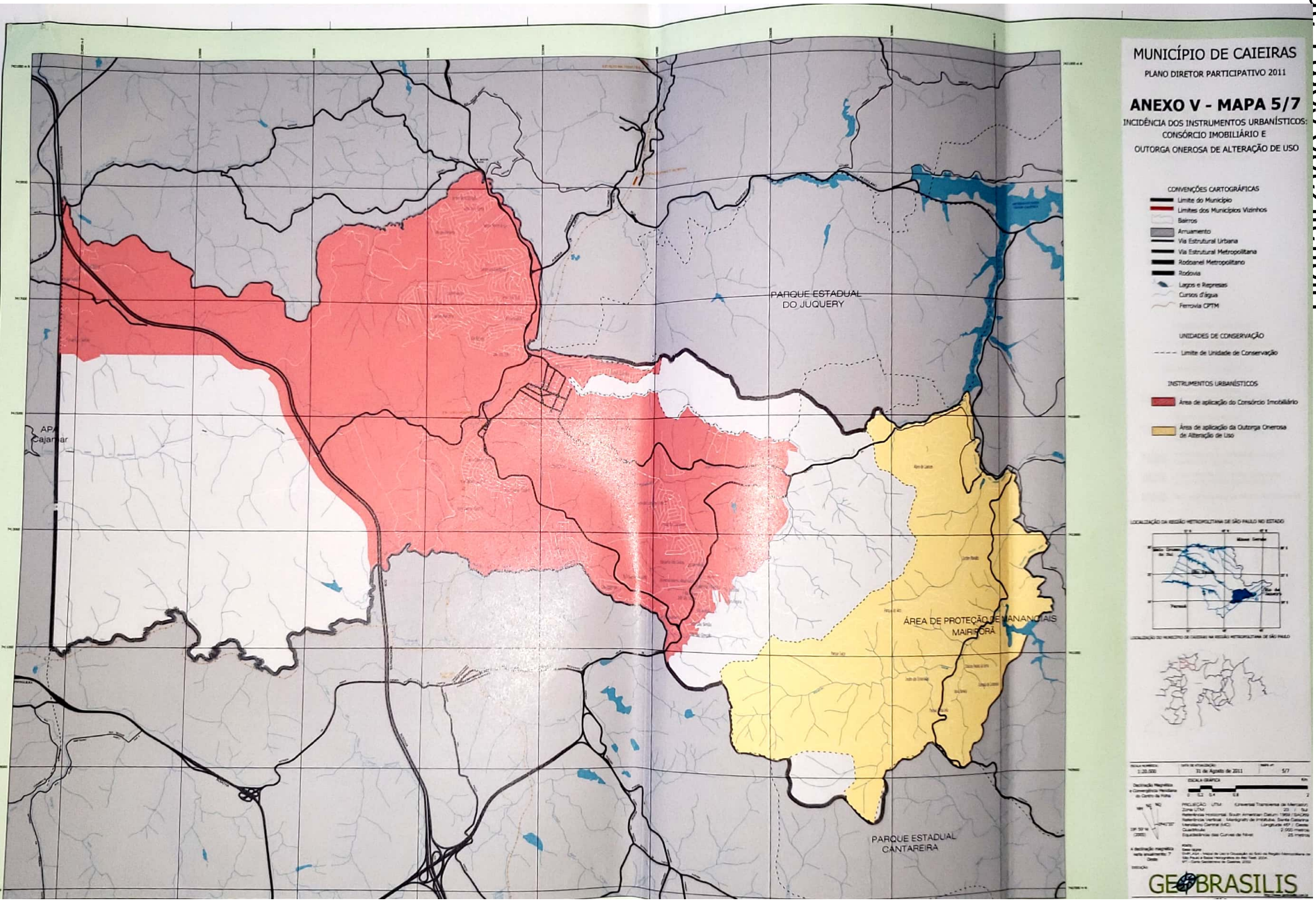
ESCALA GRÁFICA

GEOBRASILIS

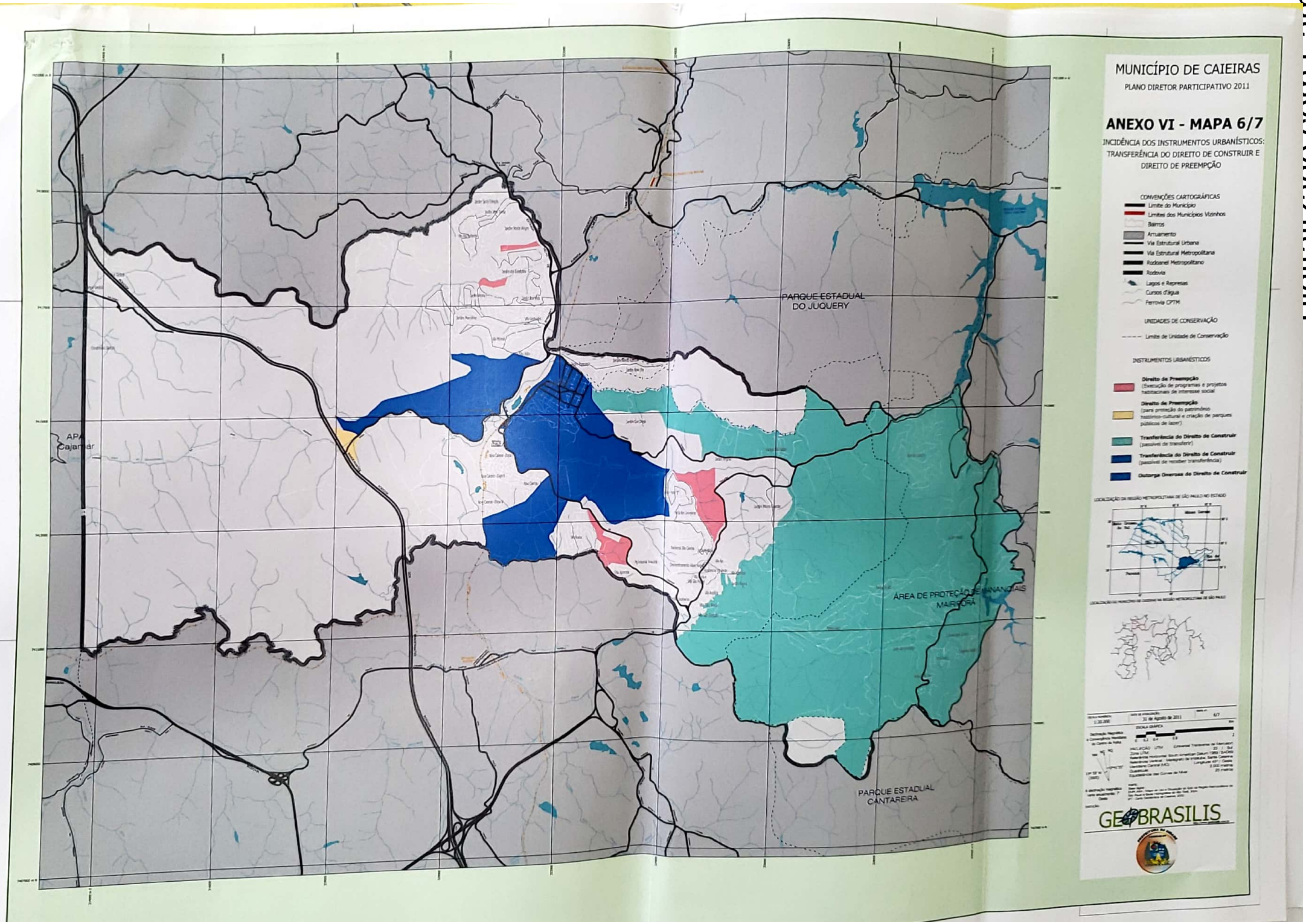
Digitalizado com CamScanner



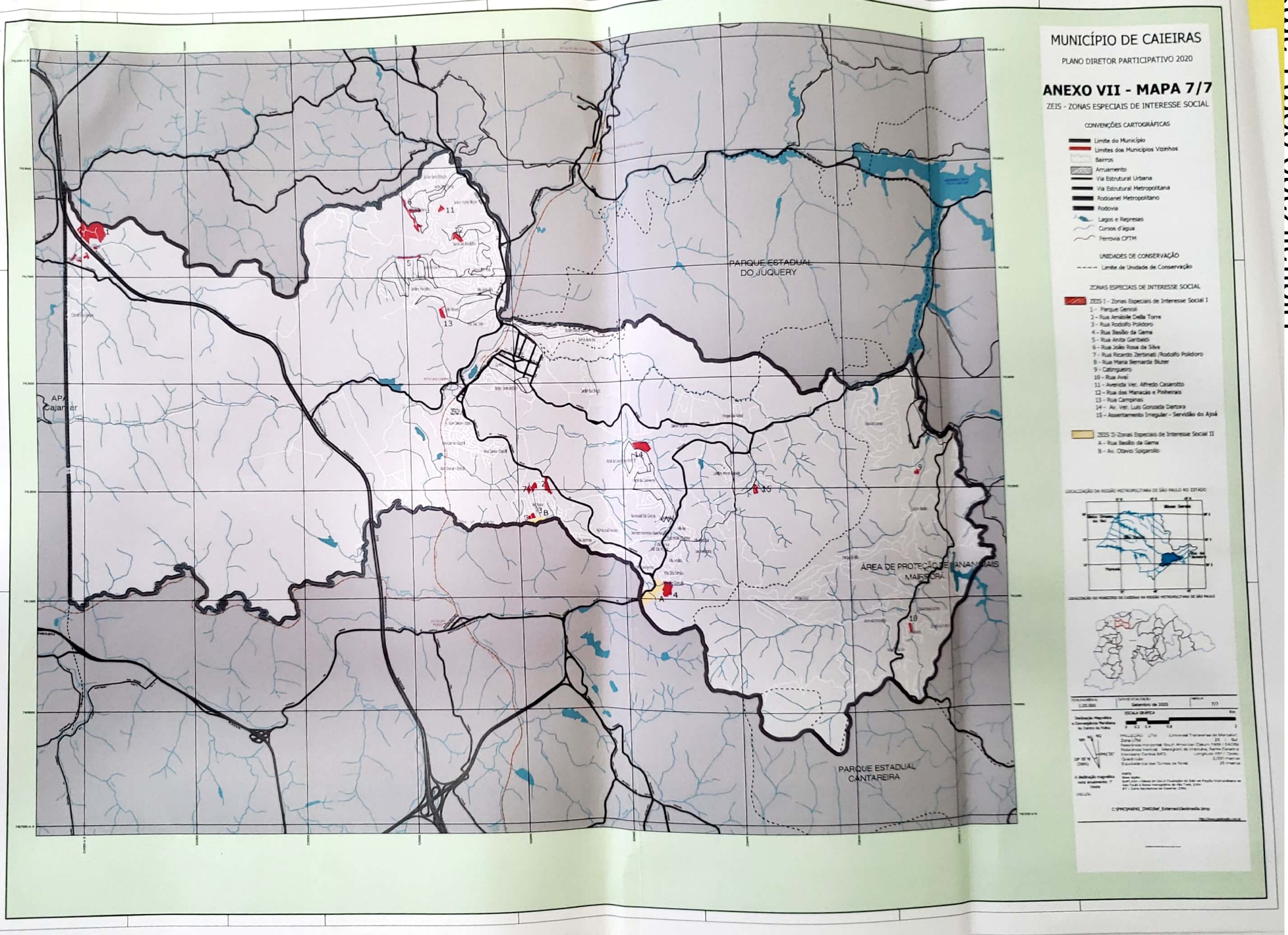
Digitalizado com Cam



Digitalizado com Cam



Digitalizado com Cam



Digitalizado com CamS

CERTIDÃO

Certifico que a Lei Municipal nº 5.392, de 07 de outubro de 2020, foi publicada na Imprensa Oficial do Município de Caieiras na data de 28 de novembro de 2020. O referido é verdade e dou fé. Caieiras, 30 de novembro de 2020. Eu, _____, Gabriel de Oliveira Infante, Analista Legislativo.

CÂMARA MUNICIPAL DE CAIEIRAS
Dr. Gabriel de Oliveira Infante
Analista Legislativo