PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS
AVENIDA PROFESSOR CARVALHO PINTO N. ° 207 CENTRO
CAIEIRAS - SÃO PAULO – CEP 07700-000
FONE (11) 4442 7725/ FAX 4442 7738
gabinete@prefeituradecaieiras.com.br
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI N °. 4.569/2008

(03 DE JUNHO DE 2008)

APROVADO UNICA DISCUSSÃO 17 06 08 S.S.em PRESIDENTE

Dispõe sobre: O ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS.

FAÇO SABER que, a Câmara Municipal de Caieiras aprova, e eu, **Prof. NEVIO LUIZ ARANHA DÁTORA**, na qualidade de Prefeito do Município de Caieiras, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

AS COMISSÕES DE 17 06 08 S.S.em PRESIDENTE

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1° - Esta Lei dispõe sobre os critérios e parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo do Município, com o objetivo de orientar e ordenar o desenvolvimento da cidade, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor Participativo do Município de Caieiras.

ARTIGO 2° - As disposições desta Lei foram estabelecidas com os seguintes objetivos:

I. Estímulo à geração de empregos e renda, incentivando o desenvolvimento e a distribuição equilibrada de novas atividades no território;
II. Integração dos espaços urbanos através de critérios de uso, ocupação e parcelamento do solo;
III. Compatibilização do uso, ocupação e parcelamento do solo com o

sistema viário e transporte coletivo, assegurando a fluidez e o desempenho do sistema de circulação e a mobilidade urbana;

IV. hierarquização do sistema viário, de forma a garantir o efetivo deslocamento de veículos, atendendo às necessidades da população, do sistema de transporte coletivo, bem como o adensamento habitacional e de atividades comerciais e de serviços;

V. Incentivo à ocupação ordenada ao longo dos eixos de ligação com os demais municípios da Região Metropolitana de São Paulo – RMSP;

VI. Viabilização de meios que proporcionem qualidade de vida à população, em espaço urbano adequado e funcional;

VII. Preservação dos valores naturais, culturais e paisagísticos do Município de Caieiras;

VIII. Integração das políticas públicas ao planejamento e gestão do uso dos espaços;

IX. Participação da comunidade na gestão urbana.

ARTIGO 3° - As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

I. Na concessão de alvarás de aprovação e execução;

II. Na concessão de alvarás de localização, permissão e funcionamento de usos e atividades urbanas;

III. Na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações, públicas e privadas, de qualquer natureza;

IV. Na urbanização e reurbanização de áreas públicas ou privadas;

V. No parcelamento do solo.

TÍTULO II

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

ARTIGO 4º - Os usos do solo, para efeito desta Lei, classificam-se segundo os seguintes critérios:

I. Quanto às categorias de uso;
II. Quanto ao porte das edificações;
III. Quanto a incomodidade.

CAPÍTULO I

DA CATEGORIA DE USO

ARTIGO 5º - Quanto às categorias de uso as atividades são classificadas em:

I. Residenciais (R);
II. Comerciais(C) e ou Serviços (S);
III. Industriais (I);
IV. Rurais (RR).

ARTIGO 6º - O uso do solo residencial subdivide-se em:

I. Residencial Unifamiliar (RU): edificações destinadas à habitação permanente, isolada ou em conjunto (vilas, condomínios ou conjuntos habitacionais), com, no máximo, duas unidades autônomas por lote;
II. Residencial Multifamiliar até 4 (quatro) pavimentos (RM4): edificações verticais destinadas à habitação permanente, isoladas ou em conjuntos habitacionais com até 4 (quatro) pavimentos acima da soleira;

III. Residencial Multifamiliar com mais de 4 (quatro) pavimentos (RM): edificações verticais destinadas à habitação permanente, isoladas ou em conjuntos habitacionais com mais de 4 (quatro) pavimentos acima da soleira;

IV. Chácaras e Sítios de Recreio (CR): edificações construídas em imóveis com características de uso recreativo, cujas edificações são destinadas ao lazer ou moradia;

V. Vilas Condominiais Residenciais (VCR): conjunto de edificações residenciais construídas sob a forma condominial em terrenos com área máxima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

ARTIGO 7º - Os usos do solo comercial ou de serviços caracterizam-se por:

I. Atividades atacadistas ou varejistas onde ocorre relação comercial entre as partes;

II. Préstimos de mão de obra em serviços em geral incluindo atividades nas áreas de saúde, educação, lazer, cultural, religião, administração pública, assistência social, entre outras.

ARTIGO 8º - O uso do solo industrial caracteriza-se por atividades de produção de bens de consumo a partir da transformação da matéria prima de insumos.

ARTIGO 9º - Os usos de solo de características rurais podem ser:

I. Agropecuário – atividade de produção de plantas, criação de animais e (ou) agroindústrias;

II. Extrativista – atividade de extração mineral e (ou) vegetal.

CAPÍTULO II
DO PORTE

ARTIGO 10 - Quanto ao porte ás atividades comerciais, de serviços e industriais estão divididas em:

I. Pequeno porte com área de construção até 250 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados);
II. Médio porte com área de construção acima de 250 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados) e abaixo de 500 m² (quinhentos metros quadrados);
III. Grande porte com área de construção superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados).

§ 1º. As atividades de indústria, comércio ou serviços poderão ser organizadas através de vilas condominiais não residenciais (VCNR).

§ 2º. Além da classificação de porte estabelecida no caput deste artigo serão consideradas as definições sobre o assunto expressas na Lei Estadual n° 1.817 de 27 de outubro de 1978 e suas alterações.

CAPÍTULO III
DA INCOMODIDADE

ARTIGO 11 - As atividades comerciais(C) ou de serviços

(S) e industriais (I) são classificadas por nível de incomodidade nas seguintes categorias:

I. Comércios ou Serviços Não Geradores de Incômodo (CSNI);
II. Comércios ou Serviços Perigosos (CSP), compreendendo depósitos de materiais perigosos, como tóxicos e inflamáveis, gás liquefeito de petróleo (excluídos os postos de combustíveis) e explosivos;
III. Comércios ou Serviços Geradores de Ruídos (CSR) compreendendo:
    a. Serrarias, carpintarias, marcenarias, serralherias, oficinas mecânicas, funilarias e outras atividades que utilizem máquinas ou utensílios que gerem ruídos;
    b. Clínicas veterinárias, adestramento de animais;
    c. Salões de baile, salões de festas, buffet, discotecas, boates, bilhares, boliches.

IV. Comércios ou Serviços Geradores de Tráfego Pesado (CSTP) compreendendo: agências ou garagens de transportadoras, empresas de mudança, entrepostos, armazéns de estocagem de matérias primas, vendas ou aluguéis de veículos de porte como máquinas agrícolas, caminhões, etc., estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros, notadamente insumos para agricultura e pecuária, materiais de construção, sucata, ferros velhos;

V. Comércios ou Serviços Geradores de Tráfego Intenso (CSTI): compreendendo: estabelecimentos varejistas de médio e grande porte incluindo supermercados, lojas de departamentos, centros de compras, salas de espetáculos, cinemas, teatros, bingos, templos religiosos,

auditórios, estádios, parques e centros de esportes, feiras de exposições, clubes desportivos, postos de abastecimentos de combustíveis, academias de esportes, estabelecimentos de ensino, de saúde, agências bancárias, cemitérios e velórios, dentre outros;

VI. Indústria classificadas conforme Lei Estadual nº 1.817 de 27 de outubro de 1978 e suas alterações, que estabelece as categorias IN, IA, IB, IC e ID, por ordem decrescente de restrição.

TÍTULO III
DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES DAS ZONAS DE USO, ZONAS ESPECIAIS, CORREDORES E UNIDADES PROTEGIDAS.

ARTIGO 12 - As Zonas de Uso são porções do território do Município que visam dar a cada região a melhor utilização das condições ambientais, do sistema viário, da topografia e da infra-estrutura existente, em função da estruturação do território.

ARTIGO 13 - As Zonas Especiais compreendem áreas do Município que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores do uso e ocupação do território.

ARTIGO 14 - Os Corredores de Comércio e ou Serviços correspondem aos terrenos lindeiros ao alinhamento das vias públicas destinadas aos usos predominantemente não residenciais, voltadas ao desenvolvimento de atividades produtivas da cidade, tendo padrões urbanísticos compatíveis com a intensidade de uso.

ARTIGO 15 - As Unidades Protegidas são áreas e imóveis do Município que exigem definição de usos e diretrizes especiais tendo em vista sua importância histórica, arquitetônica e necessidade de preservação.

ARTIGO 16 - O Município de Caieiras fica dividido em Zonas de Uso, Zonas Especiais, Corredores e Unidades Protegidas abaixo relacionados, conforme zoneamento em anexo e descrições perimétricas que fazem parte desta Lei:

I. Zona de Uso Predominantemente Residencial – ZPR;
   a) De Alta densidade – ZPR-1;
   b) De Média densidade – ZPR-2;
   c) De baixa densidade – ZPR-3.
II. Zona Rural de Preservação Ambiental – ZRPA;
III. Zona de Preservação Ambiental e de Recursos Hídricos – ZPARH;
IV. Zona de Comércio ou Serviços – ZCS;
V. Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 – ZUPI 1;
VI. Zona de Uso Diversificado – ZUD;
VII. Zona de Saneamento Ambiental – ZSA;
VIII. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
IX. Zona Especial de Preservação Ambiental e de Recursos Hídricos – ZEPARH;
X. Zona Especial de Interesse Urbanístico – ZEIU;
XI. Corredor de Comércio ou serviços – CCS;
XII. Unidade Protegida – UP.

CAPÍTULO II
DAS ZONAS DE USO

SECÃO I

DA ZONA DE USO PREDOMINATEMENTE RESIDENCIAL - ZPR

ARTIGO 17 - A Zona de Uso Predominantemente Residencial corresponde a áreas destinadas ao uso residencial, predominantemente, além de outros usos que por sua categoria, porte e grau de incomodidade podem conviver com os usos residenciais.

PARÁGRAFO ÚNICO: A Zona de Uso Predominantemente Residencial esta subdividida por nível de densidade desejada, nas categorias de alta, média e baixa densidade.

ARTIGO 18 - São aplicáveis às Zonas de Uso Predominantemente Residencial, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I. Parcelamento e Utilização Compulsória mais IPTU progressivo no tempo nas regiões de categoria de média e alta densidade;
II. Estudo de Impacto de Vizinhança;
III. Consórcio Imobiliário;
IV. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
V. Direito de Preempção;
VI. Transferência de Potencial Construtivo;
VII. Regularização Fundiária.

SEÇÃO II
DA ZONA RURAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - ZRPA

ARTIGO 19 - A Zona Rural de Preservação Ambiental tem como finalidade a preservação dos elementos naturais e atividades existentes nesta porção do território, além de cumprir importante função no equilíbrio ambiental

do Município.

ARTIGO 20 - São aplicáveis à Zona Rural de Preservação Ambiental, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I. Estudo de Impacto Ambiental (EIA);
II. Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

SEÇÃO III
DA ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E DE RECURSOS HÍDRICOS - ZPARH

ARTIGO 21 - A Zona de Preservação Ambiental e de Recursos Hídricos caracteriza-se pela necessidade de proteção aos recursos ambientais, dos recursos hídricos e do solo e a conservação da biodiversidade, para os quais se requer atenção especial.

ARTIGO 22 - São aplicáveis à Zona de Preservação Ambiental e de Recursos Hídricos, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I. Estudo de Impacto de Vizinhança;
II. Estudo de Impacto Ambiental (EIA);
III. Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

SEÇÃO IV
DA ZONA DE COMÉRCIO OU SERVIÇOS – ZCS

ARTIGO 23 - A Zona de Comércio ou Serviços destinada, prioritariamente, aos usos de comércios e prestação de serviços de atendimento geral a cidade.

ARTIGO 24 - São aplicáveis à Zona de Comércio ou Serviço, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I. Estudo de Impacto de Vizinhança;
II. Operação Urbana Consorciada;
III. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
IV. Transferência de Potencial Construtivo;
V. Regularização Fundiária.

SEÇÃO V
DA ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL - ZUPI

ARTIGO 25 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 corresponde a regiões destinadas, prioritariamente, à implantação de atividades industriais em conformidade com a Lei Estadual n° 1.817 de 27 de outubro de 1978 e, com o estabelecido na presente Lei.

ARTIGO 26 - São aplicáveis à Zona de Uso Predominantemente Industrial 1, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I. Estudo de Impacto Ambiental (EIA);
II. Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

SEÇÃO VI

DA ZONA DE USO DIVERSIFICADO - ZUD

ARTIGO 27 - Zona de Uso Diversificado corresponde a regiões destinadas, prioritariamente, à implantação de atividades industriais em conformidade com a Lei Estadual n° 1.817 de 27 de outubro de 1978 e, com o estabelecido na presente Lei.

ARTIGO 28 - São aplicáveis à Zona de Uso Diversificado, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I. Estudo de Impacto de Vizinhança;
III. Estudo de Impacto Ambiental (EIA);
III. Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

SEÇÃO VII
DA ZONA DE SANEAMENTO AMBIENTAL - ZSA

ARTIGO 29 - A Zona de Saneamento Ambiental corresponde à região destinada a atividades de deposição de resíduos na forma de aterro sanitário.

ARTIGO 30 - São aplicáveis à Zona de Saneamento Ambiental, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I. Estudo de Impacto Ambiental (EIA);
II. Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

CAPÍTULO III
DAS ZONAS ESPECIAIS

ARTIGO 31 - As Zonas Especiais compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores do uso e ocupação do solo, diferenciando-se ao zoneamento e classificam-se em:

I. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

II. Zona Especial de Preservação Ambiental e de Recursos Hídricos – ZEPARH;

III. Zona Especial de Interesse Urbanístico – ZEIU;

SEÇÃO I
DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

ARTIGO 32 - As Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social – HIS.

ARTIGO 33- As Zonas Especiais de Interesse Social subdividem-se em duas categorias, na seguinte conformidade:

I. ZEIS I – áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda para os quais a urbanização e a regularização fundiária ocorrerão com regulamentação especial, que levará em conta as necessidades sociais;

II. ZEIS II – imóveis não edificados, onde haja interesse público em elaborar programas habitacionais de interesse social (HIS), incluindo comércio ou serviços de caráter local e equipamentos de recreação e lazer ou áreas passíveis de implantação de loteamentos de interesse social.

ARTIGO 34 - Ficam declaradas como Zonas Especiais de Interesse Social as áreas ocupadas por assentamentos informais e aquelas passíveis de planos de Regularização Fundiária:

I. ZEIS I – parte do Parque Genioli;
II. ZEIS I – Rua Amábile Della Torre;
III. ZEIS I – Rua Rodolfo Polidoro;
IV. ZEIS I – área localizada no final da Rua Basílio da Gama;
V. ZEIS I – Rua Anita Garibaldi;
VI. ZEIS I – área localizada no final da Rua João Rosa da Silva.

PARÁGRAFO ÚNICO: As áreas a que se refere o caput do artigo anterior serão objetos de planos de regularização fundiária específicos.

SEÇÃO II
DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E DE RECURSOS HÍDRICOS - ZEPARH

ARTIGO 35 - As Zonas Especiais de Preservação Ambiental e de Recursos Hídricos são porções do território que exigem definição de usos e diretrizes especiais destinadas a proteger ocorrências ambientais, tais como remanescentes de vegetação significativa e paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento, recursos hídricos e áreas de alto risco onde qualquer intervenção deverá ser analisada especificamente, tendo em vista sua importância ambiental e hídrica para o Município.

ARTIGO 36 - Ficam declaradas as Zonas Especiais de Preservação Ambiental e de Recursos Hídricos:

I. ZEPARH do Rio Juqueri, que compreende a faixa de 50 (cinqüenta)

metros de suas margens e toda a sua planície de inundação;

II. ZEPARH do Morro do Tico-Tico, compreendida pela área localizada acima da cota altimétrica correspondente a 850 metros;

III. ZEPARH da Serra de Laranjeiras, delimitada no mapa de Zonas Especiais.

SEÇÃO III
DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE URBANÍSTICO - ZEIU

ARTIGO 37 - As Zonas Especiais de Interesse Urbanístico são porções do território cujas diretrizes de uso e ocupação visam à qualificação urbanístico-ambiental dos espaços.

ARTIGO 38 - Ficam declaradas as Zonas Especiais de Interesse Urbanístico:

I. ZEIU do Ribeirão do Cavalheiro, definida como sendo a faixa de 50 (cinqüenta) metros de suas margens localizadas na Macrozona de Estruturação Urbana e o fragmento de mata nativa localizado as margens do referido curso d'água;

II. ZEIU das Matas do Pacheco, localizadas entre a Vila São João, Vila Miraval e o Jardim Marcelino;

III. ZEIU da Rodovia Presidente Tancredo de Almeida Neves (SP-332), são as áreas lindeiras ao trecho da SP-332 a partir da divisa com o Município Franco da Rocha até o viaduto Vereador José Carlos da Silva Júnior.

CAPÍTULO IV
DOS CORREDORES

ARTIGO 39 - Os Corredores de Comércio ou Serviços – CCS compreendem áreas ao longo de eixos viários, destinadas à implantação de atividades comerciais e de serviços de pequeno, médio ou grande porte.

CAPÍTULO V
UNIDADES PROTEGIDAS

ARTIGO 40 - As Unidades Protegidas – UP são áreas e imóveis, legalmente instituídas pelo Poder Público, que exigem definição de usos e diretrizes especiais tendo em vista sua importância histórica, arquitetônica e necessidade de preservação.

ARTIGO 41 - Ficam declaradas as Unidades Protegidas:

I. UP dos Fornos de Cal, localizados no bairro do Monjolinho;
II. UP do conjunto de casas, galpões, pontes, fábricas e igrejas de relevante interesse histórico e cultural localizadas na propriedade da Companhia Melhoramentos, ou de seu sucessor;
III. UP da Estação Ferroviária de Caieiras;
IV. UP do antigo ponto de captação de água da Vila Miraval, de propriedade da Rede Ferroviária Federal SA (RFFSA).

CAPÍTULO VI
DA ADEQUAÇÂO DOS USOS ÀS ZONAS

ARTIGO 42 - De acordo com sua categoria, porte e

incomodidade em cada Zona de Uso, Zona Especial ou Corredor, as atividades urbanas serão consideradas como:

I. Permitidas - compreendem as atividades que apresentem compatibilidade com as finalidades urbanísticas das Zonas de Uso, Zonas Especiais ou Corredores correspondentes;
II. Proibidas - compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou incomodidade, são incompatíveis com as finalidades urbanísticas das Zonas de Uso, Zonas Especiais ou Corredores correspondentes.
III. Admitidas-compreendem as atividades que, poderão ser autorizadas mediante Estudo de Impacto de Vizinhança nas Zonas de Uso, Zonas Especiais e Corredores, conforme estabelecido no Quadro I, em anexo, que faz parte desta Lei.

ARTIGO 43 - As atividades consideradas admitidas, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos nesta legislação terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

ARTIGO 44 - O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I. Adensamento populacional;
II. Uso e ocupação do solo;
III. Valorização imobiliária;
IV. Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
V. Equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia

elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI. Equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII. Sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII. Poluição sonora e do ar;

IX. Impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

ARTIGO 45 - O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I. Ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

II. Área de 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;

III. Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

IV. Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

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

VI. Cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII. Possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

§ 1°. A aprovação do empreendimento ficará condicionada a 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.

§ 2°. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do RIV, antes da aprovação do empreendimento, que ficarão disponíveis para consulta e manifestação no órgão competente do Poder Executivo Municipal, por qualquer interessado, pelo prazo de 30 (trinta) dias.

ARTIGO 46 - A classificação das atividades como de uso permitido, proibido ou admitido, segundo a qualidade de ocupação determinada pela Zona de Uso, Zona Especial, Corredor ou Unidade Protegida são os constantes do Quadro I, em anexo, que faz parte desta Lei.

ARTIGO 47 - Em qualquer Zona, Zona Especial, Corredor ou Unidade Protegida é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria ou subcategoria, desde que estas sejam permitidas ou admitidas para o local.

CAPÍTULO VII
DOS ÍNDICES E CRITÉRIOS DE APLICABILIDADE

ARTIGO 48 - Para efeitos desta Lei, em cada Zona de Uso, Zona Especial, Corredor ou Unidade Protegida, os critérios de uso e ocupação do solo são estabelecidos pelos seguintes parâmetros:

I. Recuo lateral e de fundo – é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e de fundo do terreno;
II. Altura da edificação – é a dimensão vertical máxima da edificação, quando medida de seu ponto mais alto até a soleira da entrada da edificação;
III. Coeficiente de aproveitamento – é o índice que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida;
    a. Coeficiente de aproveitamento mínimo – é o índice abaixo do qual ficam caracterizados os imóveis subutilizados ou não utilizados;
    b. Coeficiente de aproveitamento básico – é o índice padrão de aproveitamento da área;
    c. Coeficiente de aproveitamento máximo – é o índice utilizado para cálculo e análise para aplicação dos instrumentos de outorga onerosa do direito de construir e transferência de potencial construtivo;
IV. Dimensões do lote – são estabelecidas para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicadas pela testada e área mínima;
V. Recuo de frente – é a distância mínima perpendicular entre a fachada da edificação e o alinhamento existente ou projetado da via pública de referencia;
VI. Taxa de ocupação – é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do terreno onde se pretende edificar;
VII. Taxa de permeabilidade – é percentual de área mínima permeável do lote;

ARTIGO 49 - Os índices de uso e ocupação do solo para cada atividade na Zona de Uso, Zona Especial, Corredor ou Unidade

Protegida são os constantes do Quadro I, em anexo, que faz parte desta Lei.

ARTIGO 50 - No caso de construções com mais de um uso no mesmo imóvel, deverão prevalecer os índices mais restritivos.

ARTIGO 51 - Os parâmetros de uso e ocupação do solo das Zonas Especiais, em face da dinâmica de crescimento do Município de Caieiras e de estudos a serem realizados poderão ser ajustados por ato do Poder Executivo Municipal.

ARTIGO 52 - Os subsolos, quando destinados para garagem, não serão computados na taxa de ocupação e no coeficiente de aproveitamento, podendo ocupar os recuos da edificação exceto o recuo frontal, mas serão considerados como área de construção.

ARTIGO 53 - O recuo frontal, nos terrenos de esquina, será considerado somente em relação à via mais importante de tráfego, considerando-se a classificação viária estabelecida no Plano Diretor do Município.

§ 1°. Para a via de menor importância de tráfego, o recuo será considerado lateral;

§ 2°. Quando as vias tiverem a mesma classificação, a aplicação do recuo frontal fica a critério do responsável técnico.

ARTIGO 54 - Nas vias dotadas de rede coletora de esgotos não são permitidas instalações sanitárias em nível inferior ao ponto mais baixo da rede coletora.

ARTIGO 55 - As sacadas, marquises e beirais poderão ocupar até 1,20m (metros) de largura sobre os recuos mínimos obrigatórios

e serão computados somente no coeficiente de aproveitamento.

ARTIGO 56 - O recuo frontal nas edificações não poderá receber qualquer tipo de construção, exceto os casos previstos nos artigos 52 e 55 além dos seguintes tipos de edificações:

I. Guaritas de segurança;
II. Garagens e abrigos em residências, desde que ocupem, no máximo, 50% (cinqüenta por cento) da largura do terreno.

ARTIGO 57 - As vagas de estacionamento de veículos nos imóveis obedecerão no mínimo á proporção de uma vaga para cada unidade.

PARÁGRAFO ÚNICO: Deverão ser reservadas vagas de estacionamento de veículos para portadores de deficiência, na proporção mínima de uma para cada cem unidades.

ARTIGO 58 - O local para estacionamento de veículos poderá estar situado em outro imóvel, a 200 m (duzentos metros) de distância máxima do imóvel.

ARTIGO 59 - As alterações de usos de imóveis são permitidas desde que o novo uso seja permitido na Zona de Uso, Zona Especial, Corredor ou Unidade Protegida correspondente, e que respeitem as normas estabelecidas nesta Lei, no Código de Obras e Edificações, Código de Posturas e demais legislações aplicáveis.

ARTIGO 60 - Os usos e edificações existentes e devidamente regularizados perante os Órgãos Públicos que fiquem em desacordo com o Zoneamento e normas técnicas previstas nesta Lei, poderão permanecer na

Zona de Uso, Zona Especial, Corredor ou Unidade Protegida em que se situam, sendo permitidas reformas ou ampliações, desde que respeitados os índices e recuos previstos nesta Lei.

TÍTULO IV
DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS E APLICABILIDADE DAS NORMAS

ARTIGO 61 - O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Caieiras tem como objetivo regulamentar a abertura de vias públicas e a criação de lotes para fins urbanos, na forma de loteamento, desmembramento, fracionamento, desdobro, anexação e modificação de quadras.

PARÁGRAFO ÚNICO: Considera-se urbano qualquer parcelamento que resultem lotes de área inferior ao módulo rural fixado pela autoridade Federal competente.

ARTIGO 62 - Todo e qualquer parcelamento de terreno, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulado pela presente Lei, observadas, no que couberem, as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

ARTIGO 63 - Qualquer parcelamento do solo para fins urbanos só poderá ser executado após a Prefeitura do Município de Caieiras ter aprovado e expedida a certidão de aprovação.

ARTIGO 64 - Os projetos integrados de

parcelamento com a construção de edificações deverão ser submetidos à análise conjunta, atendendo, sob cada aspecto, a todos os índices e requisitos legais aplicáveis.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

ARTIGO 65 - Para os fins de aplicação dos dispositivos referentes ao parcelamento para fins urbanos serão adotadas as seguintes definições:

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

II. Desmembramento: é a subdivisão de gleba, áreas ou terreno, em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

III. Fracionamento: é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos em mais de duas partes;

IV. Desdobro: é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos, do qual resultam duas partes;

V. Anexação: é a transformação de dois ou mais lotes em um único lote;

VI. Modificação de quadras: é a alteração de uma ou mais quadras de um Loteamento.

CAPÍTULO III

DA APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS

SEÇÃO I
DAS DIRETRIZES

ARTIGO 66- A aprovação de projetos visando os parcelamentos de solo para fins urbanos no Município de Caieiras, na forma de loteamentos e desmembramentos, deverá ser precedida da solicitação de diretrizes, onde o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

I. Requerimento assinado pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal;
II. Levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, em escala, contendo divisas do terreno, curvas de nível, localização de toda forma de vegetação existente sobre a área, rios, córregos, lagos, edificações e outros elementos que permitam caracterizar o imóvel;
III. Cópia do título de propriedade;
IV. Mapa de localização do imóvel em planta parcial do Município.
V - Cópia do carnê do IPTU e certidão negativa de débitos municipais

ARTIGO 67 - Atendendo a solicitação do interessado a Prefeitura do Município de Caieiras, através da Secretaria Municipal de Obras, Projeto e Planejamento, expedirá as diretrizes para o parcelamento do solo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, contendo os seguintes elementos:

I. Diretrizes Viárias;
II. Normas gerais de uso e parcelamento do solo;
III. Dimensões e localizações de áreas com destinação pública;
IV. Diretrizes Ambientais.

SEÇÃO II
DA APROVAÇÂO E ACEITAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

ARTIGO 68 - A aprovação do projeto de loteamento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas, será requerida junto à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I. Cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;
II. Cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial, ou imposto territorial rural;
III. Projeto completo, contendo no mínimo os seguintes elementos:
   a. A divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração das áreas verdes e institucionais;
   b. O sistema de vias;
   c. As dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
   d. Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e institucionais;
   e. Indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;
   f. Projeto de alinhamento das vias;
   g. Projeto de arborização das vias e paisagismo da área;
   h. Projeto de reflorestamento das áreas de preservação permanente (APP);
   i. Indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;
   j. Memorial descritivo e justificativo do projeto;
   k. Projeto da pavimentação das vias incluindo guias e sarjetas;
   l. Projeto do sistema de escoamento e infiltração de águas pluviais;

m. Projeto do sistema de esgotos sanitários;
n. Projeto de distribuição de água potável;
o. Cronograma físico/financeiro das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos;
p. Projeto de calçamento das vias de pedestres e vielas;
q. Projeto de localização dos postes para iluminação das vias de pedestres, de acordo com as exigências e padrões técnicos da Prefeitura.

ARTIGO 69 - Após aprovação pela Prefeitura e pelos demais órgãos municipais, estaduais e federais competentes, será expedido o alvará de execução do loteamento pela Secretaria Municipal de Obras, Projeto e Planejamento da Prefeitura do Município de Caieiras.

ARTIGO 70 - Para a entrega do alvará de execução do loteamento, o interessado deverá assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

I. Transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município conforme as disposições desta Lei, as vias de circulação, as áreas verdes e as áreas institucionais;
II. Executar às próprias expensas as atividades seguintes, em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas:
    a. Locação topográfica completa;
    b. Implantação de vias e passeios;
    c. Iluminação das vias e vielas;
    d. Movimento de terra projetado;
    e. Pavimentação das vias públicas;
    f. Colocação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;

g. Arborização das vias públicas e das áreas verdes;

III. Não autorizar 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 II do presente artigo e de cumpridos os demais encargos impostos por esta lei, ou assumidos em termos de compromisso;

IV. Facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverá ser comunicada antes do fechamento;

V. Mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só poderão receber construções depois de fixados os marcos de alinhamentos e nivelamentos e executados os serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo;

VI. Fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor.

§ 1º. Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura, passarão a fazer parte do patrimônio do Município, sem direito a qualquer indenização ou retenção.

§ 2º. O alvará será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovado sempre que o atraso na execução das obras não cause prejuízo ao Poder Público ou a terceiros.

§ 3º. O alvará poderá ser revogado a qualquer tempo, caso se verifique que as obras e os serviços especificados no inciso II deste artigo não estejam sendo executados de acordo com as especificações, normas e os prazos tecnicamente recomendáveis.

ARTIGO 71 - Após as vistorias dos órgãos competentes às obras, a aprovação final e aceitação das obras do loteamento serão feitas por certidão emitida em um prazo máximo de 30 dias, da qual constará:

I. Zoneamento e classificação do sistema viário;
II. Áreas que passam a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município;
III. Outorga de concessão de uso das áreas públicas, bem como as condições que deverão ser observadas para o exercício do direito ao uso concedido, quando for o caso;
IV. Discriminação das áreas de uso comum e área total da gleba.

§ 1º. Após a expedição da certidão de aprovação final e aceitação das obras e áreas públicas, o responsável pelo empreendimento providenciará o registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, e a Prefeitura classificará as novas vias públicas por Decreto do Poder Executivo.

§ 2º. O projeto aprovado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação pela Prefeitura.

ARTIGO 72 - A aprovação final e aceitação das obras serão feitas pela Comissão de Recebimento de Loteamentos, composta por representantes da Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento e Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos e Administrativos, que será regulamentada por Decreto Municipal, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, após a publicação desta Lei.

ARTIGO 73 - Como alternativa à sistemática de

aprovação, execução e aceitação em loteamento serão admitidas o seguinte procedimento:

I. A título de garantia real de execução das obras previstas, uma parte do empreendimento, contendo área do terreno e dos lotes ou edificações no proporcional a 20% das unidades e em consonância com o cronograma físico/financeiro, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor da Prefeitura;

II. A área a ser hipotecada à Prefeitura do Município não poderá estar, nem ser posteriormente gravada por qualquer ônus ou hipoteca, mesmo legal, devendo estar livre e desembaraçada de qualquer gravame que impeça o livre exercício dos direitos decorrentes da hipoteca;

III. Atendidas as demais condições estabelecidas nesta Lei e firmado o instrumento de hipoteca, o projeto será aprovado e a Prefeitura do Município expedirá o alvará para a execução das obras e fornecerá os documentos necessários para a inscrição do empreendimento no Registro de Imóveis, com a averbação, inclusive da hipoteca das áreas por ela atingidas;

IV. Certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pela Prefeitura documento hábil para liberação da hipoteca;

V. A critério da Prefeitura, a hipoteca poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas e proporcionalmente a elas;

VI. Competirá à Prefeitura promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo previsto no cronograma, cabendo-lhe o direito de rever o projeto, caso em que será providenciada a comercialização no todo ou em parte das áreas hipotecadas, para fins de ressarcimento de

todas as despesas geradas pelo empreendimento, às quais será somada, a título de multa, importância equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.

§ 1º. As unidades, edificações ou lotes não hipotecados poderão ser comercializados a partir da aprovação do empreendimento, ficando os "habite-se" das edificações autorizados e condicionados à conclusão de todas as obras previstas.

§ 2º. A critério da Prefeitura poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por hipoteca de imóveis no Município de Caieiras não incluídos no empreendimento, depósito de caução, ou fiança bancária.

§ 3º. No caso de garantia sob forma de hipoteca de imóveis, esta deverá ser indicada mediante comprovação de propriedade, registrada na serventia imobiliária competente, livre e desembaraçada de qualquer ônus que impeça o pleno exercício dos direitos decorrentes da hipoteca.

§ 4º. O valor da garantia real, qualquer que seja sua forma, será determinado por técnicos habilitados da Prefeitura e deverá corresponder, no mínimo, ao dobro do valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 5º. A alternativa de que trata o presente artigo poderá ser aplicada ao empreendimento já iniciado.

§ 6º. Todas as despesas decorrentes de aplicação do presente artigo serão de responsabilidade do proprietário do loteamento.

§ 7º. A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

SEÇÃO III
DA APROVAÇÂO DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

ARTIGO 74 - Os novos loteamentos poderão adotar a forma de Loteamento Fechado, desde que:

I. Atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta Lei;
II. Não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e não envolvam sistema viário estrutural da cidade;
III. As áreas institucionais e no mínimo 60% das áreas verdes projetadas estejam localizadas fora do perímetro fechado, fazendo frente para o sistema viário oficial;
IV. Os serviços públicos e a manutenção das áreas comuns localizadas dentro do perímetro fechado sejam desempenhados por conta dos moradores.

§ 1º. O sistema viário interno será objeto de concessão de direito real de uso, que será outorgada ao loteador, que submeterá a administração das mesmas à associação dos proprietários constituída sob a forma de pessoa jurídica com a explícita definição de responsabilidades para esta finalidade.

§ 2º. A qualquer tempo, os loteamentos fechados previstos neste artigo poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse da Prefeitura.

§ 3º. A solicitação das diretrizes deverá informar quando se tratar de loteamentos

fechados.

§ 4º. A autorização para fechamento nas condições definidas nas diretrizes deverá ocorrer no ato da aprovação dos loteamentos fechados.

§ 5º. Os loteamentos existentes na data de aprovação desta lei, que possuam características de loteamento fechado poderão ser regularizados mediante solicitação à Prefeitura do Município de Caieiras, desde que sejam respeitadas as normas previstas nesta Lei.

SEÇÃO IV
DA APROVAÇÂO DOS DESMEMBRAMENTOS

ARTIGO 75 - A aprovação do projeto de desmembramento de gleba, áreas de terras ou terreno, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será requerida à Prefeitura instruída com os seguintes documentos:

I. Cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;
II. Cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial ou do imposto territorial rural, acompanhada de certidão negativa de débitos municipais.
III. Projeto completo, elaborado sobre levantamento topográfico planialtimétrico, contendo no mínimo os seguintes elementos:
    a. A divisão da gleba, áreas de terras ou terrenos em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
    b. A localização e configuração da área de equipamento comunitário e das áreas verdes, no caso de terrenos com mais de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);
    c. Os perfis longitudinais e transversais das áreas verdes e

institucionais;

d. Locação das edificações existentes;
e. Descrição perimétrica dos lotes e áreas públicas.

§ 1º. O projeto de desmembramento será aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, Projeto e Planejamento no prazo de 60 (trinta) dias úteis, com a expedição de uma certidão que deverá conter:

I. A descrição dos lotes;
II. A descrição das áreas que passarão a constituir bem do domínio público, sem ônus para o Município, quando se tratar de áreas desprovidas de equipamentos públicos urbanos.

§ 2º. Após a expedição da certidão, o desmembramento deverá ser registrado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

SEÇÃO V
DA APROVAÇÃO DA MODIFICAÇÃO DE QUADRAS

ARTIGO 76 - Considera-se modificação de quadra a alteração nos parcelamentos de lotes que impliquem na abertura de novas vias, desde que as vias a serem abertas atendam às normas estabelecidas nesta lei.

ARTIGO 77 - A realização de modificação de quadras deverá ser requerida à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I. Cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;
II. Cópia de recibo do imposto predial e territorial; acompanhado de certidão negativa de débitos municipais.
III. Cópia do projeto de loteamento devidamente aprovado;

IV. Projeto, para primeira análise em 1 (uma) via, do fracionamento e/ou anexação, elaborado sobre levantamento topográfico planialtimétrico, contendo:

a) Localização do terreno;
b) Lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;
c) Delimitação de faixas não edificáveis, se houver;
d) Locação das edificações existentes;
e) Projeto completo das vias a serem abertas, elaborados de acordo com as especificações previstas nesta lei;
f) Descrição perimétrica dos lotes resultantes e das áreas das vias.

§ 1º. O projeto de modificação de quadra será aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, Projeto e Planejamento no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 2º. A aprovação final do projeto será feita por certidão, da qual constará:

I. Descrição dos lotes;
II. Descrição das áreas das ruas que passarão a constituir bem do domínio público, sem ônus para o Município;
III. Classificação da via ou das vias que passarão a integrar o patrimônio público.

§ 3º. Após a expedição da certidão de aprovação, deverá ocorrer o respectivo registro, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 4º. O disposto neste artigo aplica-se também aos casos de divisão de lotes com abertura de vias.

SEÇÃO VI
DA APROVAÇÃO DO FRACIONAMENTO, DESDOBRO E ANEXAÇÃO

ARTIGO 78 - A realização de desdobro, anexação ou fracionamento de lotes para fins urbanos, deverá ser requerido à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I. Cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;
II. Cópia de recibo do imposto predial e territorial;
III. Projeto, para primeira análise em 1 (uma) via, do fracionamento, desdobro e/ou anexação, contendo:
    a) Localização do terreno;
    b) Lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;
    c) Delimitação de faixas não edificáveis, se houver;
    d) Locação das edificações existentes;
    e) Descrição perimétrica dos lotes resultantes.

§ 1º. A anexação de glebas, quando não estiver associada a desmembramento, será tratada de acordo com as normas deste artigo.

§ 2º. Os projetos de fracionamento e/ou anexação serão aprovados pela Secretaria Municipal de Obras, Projeto e Planejamento no prazo de 60 (sessenta) dias úteis.

CAPÍTULO IV
DAS NORMAS TÉCNICAS

ARTIGO 79 - Os loteamentos e os desmembramentos serão permitidos somente em terrenos adequados ao uso para fins urbanos, observadas as seguintes condições:

I. Os terrenos baixos, alagadiços, insalubres, que tenham sido aterrados com materiais nocivos, ou sujeitos a inundações serão considerados inadequados, até que sejam executados os serviços ou obras de saneamento de águas, aprovados pelo órgão municipal competente;
II. Deverão ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus).

§ 1°. As encostas cuja inclinação ultrapasse 30% (trinta por cento) serão consideradas faixas não edificáveis, a menos que o projeto apresente alteração tecnicamente possível para ocupação.

§ 2°. É proibida a remoção de matas naturais ou artificiais sem autorização dos órgãos técnicos da Prefeitura, observadas as disposições das legislações federal e estadual.

§ 3°. Nenhum curso d'água poderá ser alterado, canalizado, retificado ou desviado sem a autorização da Prefeitura do Município de Caieiras.

§ 4°. Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água, nascentes e reservatórios deverão ser reservadas as faixas de preservação com largura definida pela legislação pertinente;

§ 5° Ao longo do Rio Juqueri deverão ser reservadas faixas de preservação com largura mínima de 50m (cinqüenta metros) ao longo das margens;

§ 6º. Ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos, cuja encosta tenha declividade superior a 40% (quarenta por cento), será reservada faixa não edificável com largura mínima de 15m (quinze metros).

ARTIGO 80 - Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra deverão ser executados mediante a observância dos seguintes cuidados:

I. Os taludes deverão ter declividade não superior a 1:2 (50% - cinqüenta por cento) quando em corte, e 1:2,5 (40% - quarenta por cento) quando em aterro;
II. Os revestimentos deverão ser executados com vegetação rasteira, apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensados, a critério da Prefeitura, em taludes com altura inferior a 1,00 m (um metro), ou declividade inferior a 1:3 (33% - trinta e três por cento);
III. As canaletas e outros dispositivos de drenagem deverão ser executados na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2,00 m (dois metros);
IV. Os taludes de altura superior a 3,00 m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

§ 1º. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo e proteção.

§ 2º. Os taludes poderão deixar de observar as condições previstas neste artigo, desde que comprovada sua estabilidade e segurança, mediante laudo técnico elaborado por firma ou profissionais legalmente habilitados.

§ 3º. Os serviços de pequeno porte, com movimentação de até 5.000 m^3 (cinco mil

metros cúbicos) de terra, sem a necessidade de muro de arrimo, deverão ser comunicados à Prefeitura do Município de Caieiras com indicação do profissional responsável, com antecedência de 30 (trinta) dias.

§ 4º. A Prefeitura do Município de Caieiras poderá solicitar o projeto detalhado da movimentação de terra mencionada no parágrafo anterior se julgar necessário e neste caso as obras só poderão iniciar após autorização da Prefeitura.

§ 5º. Nos casos de movimentação superior a 5.000 (cinco mil) m³, deverá ser apresentado projeto detalhado e as obras somente serão iniciadas após aprovação da Prefeitura.

ARTIGO 81 - Os parcelamentos de glebas para fins urbanos deverão, quando desprovidos de equipamentos públicos urbanos, como rede de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, escola no raio de 3 (três) quilômetros, destinar áreas para o uso público, nas proporções mínimas a seguir estabelecidas, sem prejuízo das exigências específicas aplicáveis a determinadas zonas, que serão transferidas ao patrimônio municipal sem qualquer ônus para a Prefeitura:

I. Áreas verdes: 10% (dez por cento) da área total parcelada;
II. Áreas institucionais: 5% (cinco por cento) da área total parcelada;
III. Áreas para o sistema viário: compreende as áreas ocupadas pelas ruas dos loteamentos ou das modificações de quadras; no caso de desmembramentos corresponde à faixa de alargamento da via oficial para a qual terão frente os lados desmembrados.

§ 1º. No caso de desmembramento de glebas, a exigência de destinação de áreas públicas só se aplica a terrenos a desmembrar com área total superior a 20.000m²

(vinte mil metros quadrados).

§ 2º. Nas áreas verdes destinadas ao sistema de recreação, poderão ser construídos equipamentos próprios para o lazer, mediante prévia aprovação de projeto e autorização da Prefeitura do Município.

§ 3º. Para a definição das áreas verdes, no que se refere o inciso I do deste artigo, podem ser utilizadas as áreas de preservação permanente.

ARTIGO 82 - A maior dimensão das quadras dos parcelamentos não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros).

§ 1º. Serão toleradas quadras com comprimento entre 200,00 e 300,00 m (duzentos e trezentos metros), desde que seja projetada via de pedestre intermediária.

§ 2º. As disposições deste artigo não se aplicam às urbanizações para fins industriais, nas quais serão toleradas quadras com maior dimensão, sem a necessidade de vielas.

ARTIGO 83 - As vias de circulação dos loteamentos deverão garantir.

I. Largura mínima de 10,00m (dez metros) nas vias sem saída, devendo ser providas de balão de retorno;
II. Largura mínima de 14,00m (quatorze metros) nas vias secundárias não sendo exigido o balão de retorno;
III. Largura definida pela Prefeitura, no processo de diretrizes, para as vias arteriais e coletoras;
IV. Declividade transversal do Leito carroçável, não inferior a 0,5% (meio por cento);

V. Declividade longitudinal não inferior a 0,5% (meio por cento) e não superior a 10% (dez por cento).

TÍTULO V
DAS VILAS CONDOMINIAIS

ARTIGO 84 - As vilas são conjuntos condominiais de uso residencial, comercial ou industrial permitidos nas Zonas de Uso, Zonas Especiais e Corredores mostrados no Quadro I, em anexo a esta Lei.

ARTIGO 85 - As vilas condominiais poderão ser construídas em terrenos com área máxima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), desde que atendam aos seguintes requisitos:

I. Cota mínima de terreno: 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) por unidade residencial;
II. Edificações com gabarito máximo de dois pavimentos, excluído o da garagem;
III. Uma vaga de garagem por edificação, situada no espaço interno da residência ou em bolsões de estacionamento coletivo, com indicação em projeto a quais unidades pertencem às vagas;
IV. Recuo frontal de 5,00 m (cinco metros) em relação ao alinhamento projetado da via pública que limite o imóvel;
V. Vias internas para circulação de veículos, com declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento), mínima de 0,50% (meio por cento) e largura mínima de 6,00 m (seis metros);
VI. Vias internas para circulação de pedestres, com largura mínima de

4,00m (quatro metros), declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) ou executada em escadaria.

§ 1º. A guarita de segurança com área até 9,00 m² (nove metros quadrados) não será computada nos índices de ocupação e aproveitamento e poderá ocupar o recuo frontal.

§ 2º. A área coberta destinada às vagas de garagem não será computada no coeficiente de aproveitamento podendo ocupar o recuo frontal com largura máxima correspondente a 2/3 (dois terços) da testada do imóvel.

ARTIGO 86 - As vilas de comércio e serviço e as vilas industriais são conjuntos de edificações de até dois pavimentos, permitidos em lotes com área máxima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), destinadas à prestação de serviços e aos usos comercial, industrial e misto.

§1º A cota mínima de terreno será de 150m² (cento e cinqüenta metros quadrados) por unidade.

§2º. A construção de vilas de comércio, serviço e indústria deverão atender aos mesmos critérios urbanísticos e às demais diretrizes estabelecidas para as vilas residenciais.

§ 3º. Será permitido o uso residencial nas vilas de comércio, serviço, indústria, observadas as condições desta Lei.

§ 4º. Nas vilas de comércio, serviço e indústria, somente será permitida a ocorrência

de atividades e respectivos portes previstos para a zona em que o imóvel se situa.

ARTIGO 87 - As vilas residenciais, industriais, ou de comércio ou serviços serão aprovadas obedecendo aos mesmos procedimentos administrativos das obras e edificações em geral, conforme previsto na Lei do Código de Obras e Edificações.

ARTIGO 88 - Os projetos de conjuntos habitacionais em condomínio em terrenos com área superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) obedecerão aos requisitos técnicos e administrativos previstos no Capítulo referente a parcelamento do solo, conforme disposto nesta Lei.

TÍTULO VI
DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

ARTIGO 89 - Para efeito desta Lei, somente profissional habilitado e inscrito na Prefeitura pode assinar, como responsável técnico, projeto e obra a serem submetidos à aprovação.

PARÁGRAFO ÚNICO: A responsabilidade civil pelos serviços de projeto, cálculos e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais que as construírem.

TÍTULO VII
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

ARTIGO 90 - O infrator de dispositivo desta Lei, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e

nas Leis Federais e Estaduais que regem o assunto, será previamente notificado e, mantida a infração, estará sujeito à aplicação das seguintes penalidades:

I. Multa;
II. Embargo;
III. Interdição de canteiro de obras ou de imóvel; e
IV. Demolição das partes em desacordo com esta Lei.

TÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

ARTIGO 91 - Os projetos de parcelamentos em trâmite na Prefeitura do Município de Caieiras, até a data da publicação desta Lei, reger-se-ão pela legislação em vigor à época da expedição das respectivas diretrizes.

ARTIGO 92 - As especificidades das edificações serão regidas pelo Código de Obras e Edificações do Município, sem prejuízo das disposições gerais desta lei.

ARTIGO 93 - As revisões e alterações parciais desta Lei serão submetidas ao Conselho de Meio Ambiente e ao Conselho da Cidade.

ARTIGO 94 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 1.192, de 05 de julho de 1978.

. . . Prefeitura do Município de Caieiras, em 03 de Junho de 2008.

PROF. NÉVIO LUIZ ARANHA DÀRTORA
- PREFEITO MUNICIPAL -

Quadro 1

Zonas	Usos		Lote Miin	Frente minima	Coeficiente de Aproveitamento (C.A)			Taxa de Ocupação	Taxa de Permea	Recursos Minimos (m)				
											Lateral		Fundo	
	Permitidos	Adimitidos	(m²)	(mL)	Minimo	Basico	Maximo	Maxima (T.O)	bilidade (T.P)	Frontal	Até 2pv	Acima de 2pv	Até 2pv	Acima de 2pv
ZPR1	R.U/ RM4/ RM/ VCR/ CSNI (P/M)	C.S.N.I (G)	125	5	0,50	2,00	3,00	65%	20%	5	0	h/10+15	0	h/10+15
ZPR2	RU/ RM4/ VCR/ CSN (P)	C.S.N.I (M)	250	10	0,50	1,50	2,50	65%	20%	5	0	h/10+15	0	h/10+15
ZPR3		C.S.N.I (M)	500	15	0,50	1,50	2,50	65%	20%	5	0	h/10+15	0	h/10+15
ZCS	RU/ RM4/ RM/ CSNI(P/M/G)/ CSR/ CSTI	C.S.T.P	250	10	0,70	2,50	4,00	75%	12%	0	0	h/10+15	0	h/10+15
CCS	RU/ RM4/ RM/ CSNI(P/M/G)/ CSR/ CSTI	C.S.T.P	250	10	0,20	2,50	4,00	75%	12%	0	0	h/10+15	0	h/10+15
ZUPI-1	IB/ IC/ ID/ VCNR/ CSP/ CST	-	10.000	20	0,10	1,00	1,00	70%	20%	5	5	5	5	5
ZUD	ID/VCNR/ CSR/ CSTI/ CSP/ CSTP/ CSNI (P/M/G)	-	500	15	0,20	2,00	4,00	75%	15%	5	2	h/10+15	0	h/10+15
ZPARH	RU/ CR/ CSNI/ (P)	C.S.N.I (M)	1500*	20	-	0,2	0,2	20%**	70%	5	2,5	-	10	-
ZRPA	R.U/ C.R/ R.R	-	20.000	50	-	0,1	0,1	10%	70%	10	10	-	10	-
ZSA	Lei nº 2676 de 10 de Dezembro de 1996													
ZEIS	Índices determinados em Plano de Urbanização Específico													
ZEPARH-I	Area de Preservação Permanente do Rio Juqueri - Lei nº 4.771 de 15 de Setembro de 1995													
ZEPARH-II	RU, CR, CSNI (P)	C.SN.I (M)	20.000	50	-	0,2	0,2	20%	70%	10	10	-	10	-
ZEPARH-III	RU, CR, RR	-	20.000	50	-	0,1	0,1	10%	70%	10	10	-	10	-
ZEIU-I	Area de Preservação Permanente do Riberaão do Caravalho - Lei nº 4.771 de 15 de Setembro de 1995													
ZEIU-II	R.U	-	20.000	50	-	0,1	0,1	10%	70%	5	2,5	-	10	-
ZEIU-III	R.U/ RM4 / RM / CSNI / CSR / CSTP / CSTI	-	250	10	0,20	2,50	4,00	75%	12%	5	0	h/10+15	0	h/10+15

Legenda

R.U	Res. Unifamiliar
RM	Res. Multifamiliar
RM4	Res. Multifamiliar 4 Pavimentos
CR	Chacaras e Sitios de Recreio
VCR	Vilas Condominiais Residenciais
VCNR	Vilas Condominiais Não Res.

CSNI	Comercio ou serviços não geradores de incomodo
CSR	Comercio ou serviços geradores de ruídos
CSTI	Comercio ou serviços geradores de trafego intenso
CSTP	Comercio ou serviços geradores de tráfego pesado
CSP	Comercio ou Serviços Perigosos

ÍNDICE

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS (art. 1º ao art. 3º)

TÍTULO II – DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS (art. 4º)

Capítulo I – Da Categoria dos Usos (art. 5º ao art. 9º)

Capítulo II – Do Porte (art.10)

Capítulo III – Da Incomodidade (art. 11)

TÍTULO III – DO ZONEAMENTO

Capítulo I – Das Definições das Zonas de Uso, Zonas Especiais, Corredores e Unidades Protegidas. (art. 12 ao art. 16)

Capítulo II – Das Zonas de Uso

Seção I – Da Zona de Uso Predominantemente Residencial (art. 17/18)

Seção II – Da Zona Rural de Preservação Ambiental (art. 19/20)

Seção III – Da Zona de Preservação Ambiental e de Recursos Hídricos (art. 21/22)

Seção IV – Da Zona de Comércio ou Serviços (art. 23/24)

Seção V – Da Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 (art. 25/26)

Seção VI – Da Zona de Uso Diversificado (art. 27/28)

Seção VII – Da Zona de Saneamento Ambiental (art. 29/30)

Capítulo III – Das Zonas Especiais (art. 31)

Seção I – Da Zona Especial de Interesse Social (art. 32 ao art. 34)

Seção II – Da Zona Especial de Preservação Ambiental e de Recursos Hídricos (art. 35/36)

Seção III – Da Zona de Interesse Urbanístico (art. 37/38)

Capítulo IV – Dos Corredores (art. 39)

Capítulo V – Das Unidades Protegidas (art. 40/41)

Capítulo VI – Da Adequação dos Usos às Zonas (art. 42 ao art. 47)

Capítulo VII – Dos Índices e Critérios de Aplicabilidade (art. 48 ao art.60)

TÍTULO IV – DO PARCELAMENTO DO SOLO

Capítulo I – Dos Objetivos e Aplicabilidade das Normas (art. 61 ao art. 64)

Capítulo II – Das Definições (art. 65)

Capítulo III – Da Aprovação dos Parcelamentos

Seção I – Das Diretrizes (art. 66/67)

Seção II – Da Aprovação e Aceitação dos Loteamentos (art. 68 ao art. 73)

Seção III – Da Aprovação dos Loteamentos Fechados (art. 74)

Seção IV – Da Aprovação dos Desmembramentos (art. 75)

Seção V – Da Aprovação da Modificação de Quadras (art. 76/77)

Seção VI – Da Aprovação dos Fracionamentos, Desdobros e Anexação (art. 78)

Capítulo IV – Das Normas Técnicas (art. 79 ao art. 83)

TÍTULO V – DAS VILAS CONDOMINIAIS (art. 84 ao art. 88)

TÍTULO VI – DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA (art. 89)

TÍTULO VII – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES (art. 90)

TÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS (art. 91 ao art. 94)

Emendas ao Projeto de Lei n°4.569 de 03 de junho de 2008, que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Caieiras.

Artigo 1° - Os artigos 6°, inciso V; art. 39, *caput*; art. 48, inciso II; art. 54, *caput*; art. 55, *caput*; art. 56, inciso I; art. 80, incisos I e IV; art. 82, *caput* e §2°; art. 83, inciso V, art. 85, caput e incisos II e VI; art.86 *caput* e art. 88, *caput*, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6° - O uso do solo residencial subdivide-se em:
(...)
V - Vilas Condominiais Residenciais (VCR): conjunto de edificações residenciais construídas sob a forma condominial em terrenos com área máxima de ***50.000m² (cinqüenta mil metros quadrados).***"

"Art. 39 – Os Corredores de Comércio ou Serviços – CCC compreendem áreas ao longo de eixos viários ***classificados como vias arteriais****, destinadas à implantação de atividades comerciais e de serviços de pequeno, médio ou grande porte".*

"Art. 48 – Para os efeitos desta Lei, em cada Zona de Uso Especial, Corredor ou Unidade Protegida, os critérios de uso e ocupação do solo são estabelecidos pelos seguintes parâmetros:
(...)
II - Altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, quando medida de seu ponto mais alto ***(excluindo ático, caixa d'água e cobertura)*** *até a soleira da entrada da edificação."*

"Artigo 54 – Nas vias dotadas de rede coletora de esgotos não são permitidas instalações sanitárias em nível inferior ao ponto mais baixo da rede coletora, ***a***

menos que o projeto apresente solução tecnicamente possível."

"Artigo 55 – As sacadas, marquises e beirais poderão ocupar até 1,20m (metros) de largura sobre os recuos mínimos obrigatórios e serão computados no coeficiente de aproveitamento ***somente quando ultrapassarem 10% da projeção do pavimento."***

"Artigo 56 – *O recuo frontal nas edificações não poderá receber qualquer tipo de construção, exceto os casos previstos nos artigos 52 e 55 além dos seguintes tipos de edificações:*
I - Guaritas de segurança, ***cabine de força, lixeiras e portarias;***

"Artigo 80 – Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra deverão ser executados mediante a observância dos seguintes cuidados:
I - Os taludes deverão ter declividade não superior a ***1:1 (100% - cem por cento)*** *quando em corte,* ***e 1:1,5 (66% - sessenta e seis por cento)*** *quando em aterro.*
(...)
IV - Os taludes de altura superior a ***5,00m (cinco metros)*** *deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem."*

"Artigo 82 – A maior dimensão das quadras dos parcelamentos não poderá ser superior a ***250,00m (duzentos metros).***
§ 1° - Serão toleradas quadras com comprimentos entre ***250,00 e 400,00m (trezentos e quatrocentos metros),*** *desde que a projetada via de pedestres intermediária.*
§ 2° - ***Serão toleradas quadras com comprimentos superiores a 400,00m (quatrocentos metros), desde que justificadas, através de estudos específicos, pelo empreendedor.***

"Artigo 83 – As vias de circulação dos loteamentos deverão garantir:
(...)
V - Declividade longitudinal não inferior a 0,5% (meio por cento) e não ***superior a 15% (quinze por cento).***

"Art. 85 – As vilas condominiais poderão ser construídas em terrenos com área máxima de ***50.000m² (cinqüenta mil metros quadrados)****, desde que atendam aos seguintes requisitos:*
(...)
II - Edificações com gabarito máximo de ***três*** *pavimentos , excluído o da garagem;*
(...)
VI - Vias internas para circulação de pedestre, com largura mínima de ***3,00 (três metros)****, declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) ou executada em escadaria".*

"Art. 86 – As vilas de comércio e serviço e as vilas industriais são conjuntos de edificações de até ***três*** *pavimentos, permitidos em lotes com área máxima de* ***50.000m² (cinqüenta mil metro quadrados)****, destinadas à prestação de serviços e aos usos comercial, industrial e misto".*

"Art. 88 - Os projetos de conjuntos habitacionais em condomínios em terrenos com área superior a ***50.000m² (cinqüenta mil metros quadrados)*** *obedecerão aos requisitos técnicos e administrativos previstos no Capítulo referente a parcelamento do solo, conforme disposto nesta Lei."*

Artigo 2° - Ficam acrescidos os arts. 48 e 82, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 48 – Para os efeitos desta Lei, em cada Zona de Uso, Zona Especial, Corredor ou Unidade Protegida, os

critérios de uso e ocupação do solo são estabelecidos pelos seguintes parâmetros:

VIII - Pavimento Térreo – nos lotes em declive, o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1 (um) metro acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote. Para lotes com aclives naturais maiores que 15% (quinze por cento), o nível do térreo, será definido pela Comissão ou Secretaria responsável."

"Art. 82 – A maior dimensão das quadras dos parcelamentos não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros).

§ 3° - As disposições deste artigo não se aplicam às urbanizações para fins industriais, nas quais serão toleradas quadras com maior dimensão, sem a necessidade de vielas."

Câmara Municipal de Caieiras, 17 de junho de 2008.



Emendas.

Modificativas aos arts: 6º - inciso V; 39 "caput"; 48 - inciso II; 54 "caput"; 55 "caput"; 56 - inciso I; 80 - inciso I e IV; 82 "caput" e § 2º; 83 - inciso V; 85 "caput" e incisos II e VI; 86 "caput"; e 88 "caput".

Aditivas aos arts. - 48, inciso VIII e 82, § 3º.

autoria.

Maurina, fiz o proj. das Emen-
das, porém precisarei do proj de lei p/
colocar alguns dados a mais.

Grata, Adriana.

Propostas de Emendas do Projeto de Lei de Zoneamento e seus respectivos quadros Anexo 01 e mapa representativo.

Título II
DA CLASSIFICAÇÃO DE USO
Capítulo I – DA CATEGORIA DE USO

1 – Garantir potencial em altura RM nas artérias de ligação

Art. 39 – Os Corredores de Comércio ou Serviços – ZCC compreendem áreas ao longo de eixos viários ***classificados como vias arteriais****, destinadas à implantação de atividades comerciais e de serviços de pequeno, médio ou grande porte.*

2 – Vilas Condominiais Residenciais (VCR) – aumentar área máxima de 20.000m² para 50.000m²

Art. 62 Vilas Condominiais Residenciais (VCR): conjunto de edificações residenciais construídas sob a forma condominial em terrenos com área máxima de ***50.000m² (cinqüenta mil metros quadrados).***

Título III
DO ZONEAMENTO
Capítulo VII – DOS ÍNDICES E CRITÉRIOS DE APLICABILIDADE

Art. 48.
II. Altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, quando medida de seu ponto mais alto ***(excluindo ático, caixa d'água e cobertura)*** *até a soleira da entrada da edificação.*

3 – Garantir a Definição de Pavimento Térreo

VIII Pavimento Térreo – nos lotes em declive, o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1 (um) metro acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote. Para lotes com aclives naturais maiores que 15% (quinze por cento), o nível do térreo, será definido pela Comissão ou Secretaria responsável.

4 – Garantir Tipologias com platô intermediário

Artigo 54 – Nas vias dotadas de rede coletora de esgotos não são permitidas instalações sanitárias em nível inferior ao ponto mais baixo da

aditiva art. 48 – Inciso VIII

rede coletora, ***a menos que o projeto apresente solução tecnicamente possível.***

Artigo 55 *– As sacadas, marquises e beirais poderão ocupar até 1,20m (metros) de largura sobre os recuos mínimos obrigatórios e serão computados no coeficiente de aproveitamento* ***somente quanto ultrapassarem 10% da projeção do pavimento.***

5 – Garantir aproveitamento do recuo frontal com áreas funcionais

Artigo 56

I. Guaritas de segurança, ***cabine de força, lixeiras e portarias;***

Título IV
DO PARCELAMENTO DO SOLO
Capítulo IV – DAS NORMAS TÉCNICAS

6 – Diminuir o índice exigido de declividade de talude, visto a grande perda de área que isso acarretará.

Artigo 80 – Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra deverão ser executados mediante a observância dos seguintes cuidados:

I. Os taludes deverão ter declividade não superior a ***1:1 (100% - cem por cento)*** *quando em corte,* ***e 1:1,5 (66% - sessenta e seis por cento)*** *quando em aterro.*

IV. Os taludes de altura superior a ***5,00m (cinco metros)*** *deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.*

7 – Aumentar o tamanho máximo de quadras

Artigo 82 – A maior dimensão das quadras dos parcelamentos não poderá ser superior a ***250,00m (duzentos metros).***

§ 1° Serão toleradas quadras com comprimentos entre ***250,00 e 400,00m (trezentos e quatrocentos metros)****, desde que a projetada via de pedestres intermediária.*

§ 2° Serão toleradas quadras com comprimentos superiores a 400,00m (quatrocentos metros), desde que justificadas, através de estudos específicos, pelo empreendedor.

§ 3° *As disposições deste artigo não se aplicam às urbanizações para fins industriais, nas quais serão toleradas quadras com maior dimensão, sem a necessidade de vielas.*

8 – Aumentar a declividade máxima longitudinal das vias de circulação, visto a alta declividade de grande parte da área.

Emenda Aditiva ao § 3° —

Artigo 83

V. Declividade longitudinal não inferior a 0,5% (meio por cento) e não ***superior a 15% (quinze por cento).***

Título V
DAS VILAS CONDOMINAIS

9 – Garantir perdas menores em circulações de vias de pedestres para VCR
10 – Aumentar a área máxima das vilas condominiais de uso residenciais, comercial ou industrial para 50.000m², em todos os artigos pertinentes (85, 86 e 88).
11 – Alterar a definição de gabarito máximo de 2 pavimentos para 9m, permitindo assim 3 pavimentos

Art. 85 – As vilas condominiais poderão ser construídas em terrenos com área máxima de ***50.000m² (cinqüenta mil metros quadrados)****, desde que atendam aos seguintes requisitos:*
II. Edificações com gabarito máximo de ***três*** *pavimentos , excluído o da garagem;*
VI. Vias internas para circulação de pedestre, com largura mínima de ***3,00 (três metros)****, declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) ou executada em escadaria.*

Art. 86 – As vilas de comércio e serviço e as vilas industriais são conjuntos de edificações de até ***três*** *pavimentos, permitidos em lotes com área máxima de* ***50.000m² (cinqüenta mil metros quadrados)****, destinadas à prestação de serviços e aos usos comercial, industrial e misto.*

Art. 88.
Os projetos de conjuntos habitacionais em condomínios em terrenos com área superior a ***50.000m² (cinqüenta mil metros quadrados)*** *obedecerão aos requisitos técnicos e administrativos previstos no Capítulo referente a parcelamento do solo, conforme disposto nesta Lei.*

Art. 6. Vilas Condominiais Residenciais (VCR): conjunto de edificações residenciais construídas sob a forma condominial em terrenos com área máxima de ***50.000m² (cinqüenta mil metros quadrados)****.*

Art. 48.
*II. Altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, quando medida de seu ponto mais alto (****excluindo ático, caixa d'água e cobertura)*** *até a soleira da entrada da edificação.*

VIII Pavimento Térreo – nos lotes em declive, o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1 (um) metro acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote. Para lotes com aclives naturais maiores que 15% (quinze por cento), o nível do térreo, será definido pela Comissão ou Secretaria responsável.

Artigo 54 – Nas vias dotadas de rede coletora de esgotos não são permitidas instalações sanitárias em nível inferior ao ponto mais baixo da rede coletora, ***a menos que o projeto apresente solução tecnicamente possível.***

Artigo 55 *– As sacadas, marquises e beirais poderão ocupar até 1,20m (metros) de largura sobre os recuos mínimos obrigatórios e serão computados no coeficiente de aproveitamento* ***somente quando ultrapassarem 10% da projeção do pavimento.***

Artigo 56

I. *Guaritas de segurança,* ***cabines de força, lixeiras e portarias;***

Artigo 80 – Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra deverão ser executados mediante a observância dos seguintes cuidados:

I. Os taludes deverão ter declividade não superior a ***1:1 (100% - cem por cento)*** *quando em corte,* ***e 1:1,5 (66% - sessenta e seis por cento)*** *quando em aterro.*

IV. Os taludes de altura superior a ***5,00m (cinco metros)*** *deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.*

Artigo 82 – A maior dimensão das quadras dos parcelamentos não poderá ser superior a ***250,00m (duzentos metros).***

§ 1° Serão toleradas quadras com comprimentos entre ***250,00 e 400,00m (trezentos e quatrocentos metros)****, desde que a projetada via de pedestres intermediária.*

§ 2° Serão toleradas quadras com comprimentos superiores a 400,00m (quatrocentos metros), desde que justificadas, através de estudos específicos, pelo empreendedor.

§ 3° *As disposições deste artigo não se aplicam às urbanizações para fins industriais, nas quais serão toleradas quadras com maior dimensão, sem a necessidade de vielas.*

Artigo 83

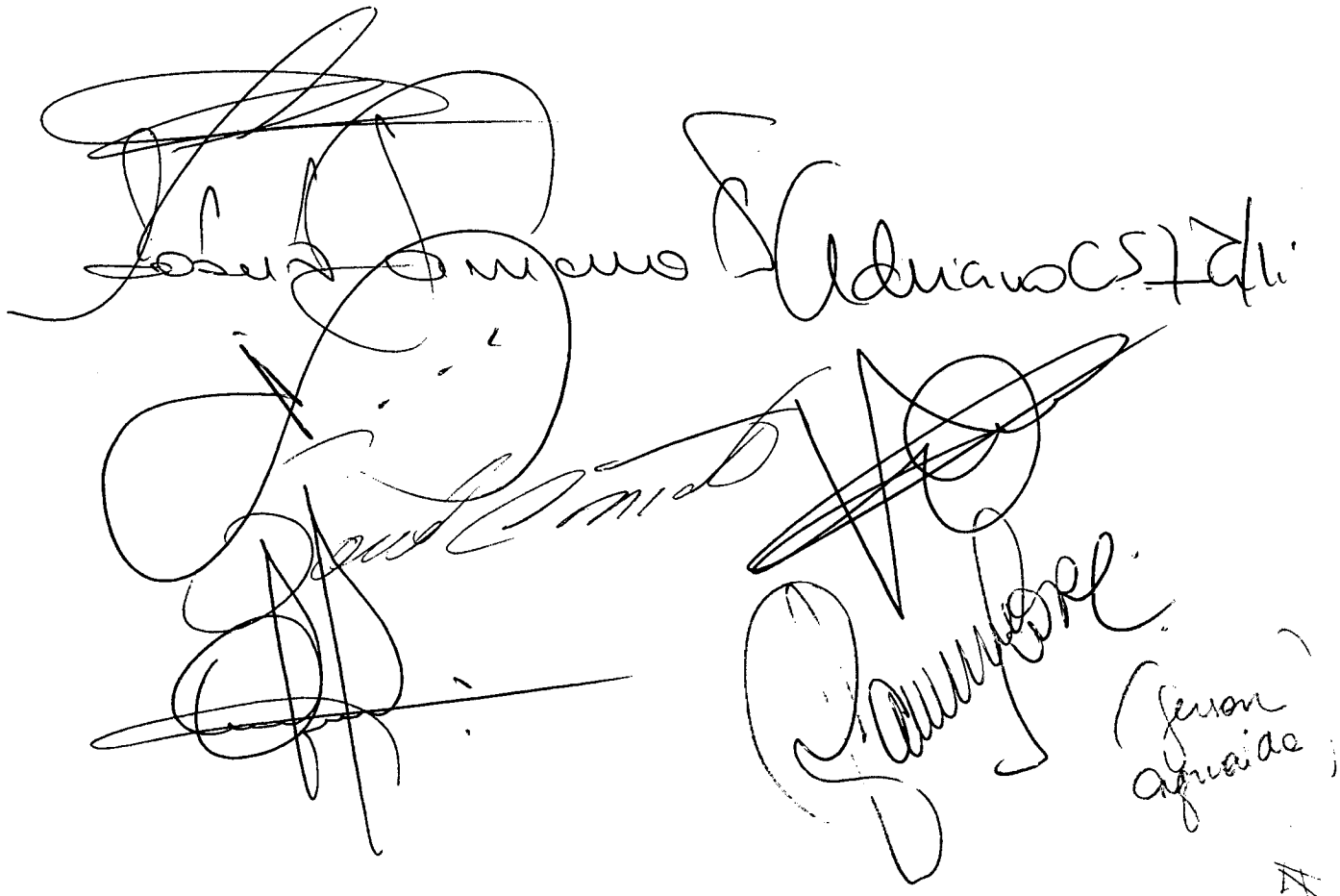
V. Declividade longitudinal não inferior a 0,5% (meio por cento) e não ***superior a 15% (quinze por cento).***

*Art. 85 – As vilas condominiais poderão ser construídas em terrenos com área máxima de **50.000m² (cinqüenta mil metros quadrados)**, desde que atendam aos seguintes requisitos:*
*II. Edificações com gabarito máximo de **três** pavimentos , excluído o da garagem;*
*VI. Vias internas para circulação de pedestre, com largura mínima de **3,00 (três metros)**, declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) ou executada em escadaria.*

*Art. 86 – As vilas de comércio e serviço e as vilas industriais são conjuntos de edificações de até **três** pavimentos, permitidos em lotes com área máxima de **50.000m² (cinqüenta mil metro quadrados)**, destinadas à prestação de serviços e aos usos comercial, industrial e misto.*

I. Fração ideal mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) quando tratar-se de unidade dotada de construção residencial;

Art. 88.
*Os projetos de conjuntos habitacionais em condomínios em terrenos com área superior a **50.000m² (cinqüenta mil metros quadrados)** obedecerão aos requisitos técnicos e administrativos previstos no Capítulo referente a parcelamento do solo, conforme disposto nesta Lei*



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS
AVENIDA PROFESSOR CARVALHO PINTO N. ° 207 CENTRO
CAIEIRAS - SÃO PAULO – CEP 07700-000
FONE (11) 4442 7725/ FAX 4442 7738
gabinete@prefeituradecaieiras.com.br
GABINETE DO PREFEITO

Ofício nº 1032-08 Caieiras, Cidade dos Pinheirais, em 03 de Junho de 2008.

SENHOR PRESIDENTE:

Valho-me do presente para encaminhar a Vossa Excelência, o Projeto de Lei, abaixo discriminado, acompanhado da seguinte Mensagem:

Nº 3 7 5 0 – Dispõe sobre: **O ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS.**

Aproveito a oportunidade para apresentar a Vossa Excelência, os protestos de real estima e distinta consideração.

Prof. NÉVIO LUIZ ARANHA DÁRTORA
-PREFEITO MUNICIPAL-

Exmo. Sr.
Dr. CLEBER FURLAN
DD. Presidente da Câmara do Município de
CAIEIRAS – S.P.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS
AVENIDA PROFESSOR CARVALHO PINTO N. º 207 CENTRO
CAIEIRAS - SÃO PAULO – CEP 07700-000
FONE (11) 4442 7725/ FAX 4442 7738
gabinete@prefeituradecaieiras.com.br
GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM Nº 3750

(03 DE JUNHO DE 2008)

SENHOR PRESIDENTE,

SENHORES VEREADORES:

Trago a essa Augusta Casa de Leis, Projeto de Lei que dispõe sobre O Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Caieiras.

Como é do conhecimento dos Nobres Vereadores, recentemente apresentamos para apreciação de Vossas Excelências o projeto de lei complementar versando sobre o nosso Plano Diretor, que é o instrumento básico da política de desenvolvimento da expansão urbana do Município.

Em razão da aprovação do Plano Diretor, que originou a Lei Complementar nº 3896/2006, se faz necessário, agora, a implantação do Zoneamento, onde, através do presente Projeto de Lei, estamos propondo os critérios e parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo em nosso Município, com o objetivo de orientar e

ordenar o desenvolvimento da cidade, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor.

As disposições contidas na presente propositura, após sua aprovação, deverão ser observadas obrigatoriamente quando da concessão de alvarás de aprovação e execução de obras, na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas, na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza, na urbanização de áreas e no parcelamento do solo.

Cumpre-nos, ressaltar, que a presente medida será um instrumento de estímulo à geração de empregos e renda, incentivando o desenvolvimento e a distribuição equilibrada de novas atividades em nosso território, sem deixar de lado a viabilização de meios que proporcionem qualidade de vida à população, em espaço urbano adequado e funcional, integrando as políticas públicas ao planejamento e gestão do uso dos espaços com a participação da comunidade na gestão urbana, preservando, contudo, os valores naturais, culturais e paisagísticos do nosso Município.

Assim expondo requeiro com fulcro no Artigo 51 e seguintes da Lei Orgânica do Município de Caieiras, seja a matéria, objeto da presente propositura apreciada em regime de urgência.

PROF. NÉVIO LUIZ ARANHA DÁRTORA
-PREFEITO MUNICIPAL-