

Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

LEI COMPLEMENTAR No. 187, de 07 de maio de 2002.

Dispõe sobre o Ordenamento Físico e Territorial do município.

LUIZ ANTONIO BRAZ, Prefeito Municipal de Campo Limpo Paulista, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, e de acordo com o aprovado pela Câmara Municipal, em sessão ordinária realizada em 30 de abril de 2002, SANCIONA e PROMULGA a presente Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS

Art. 1º Esta Lei caracteriza e identifica as diversas porções territoriais que integram o Município de Campo Limpo Paulista e estabelece condições para o parcelamento, o uso e a ocupação do solo em cada uma delas, em consonância com os objetivos e diretrizes estabelecidos no Plano Diretor do Município de Campo Limpo Paulista, e demais legislações pertinentes e vigentes.

Art. 2º A disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Campo Limpo Paulista visa especialmente:

I - estimular e orientar o desenvolvimento ordenado e sustentável do Município;

II - orientar o desenvolvimento urbano adequado à preservação e valorização do patrimônio histórico, cultural e ambiental peculiar ao Município;

III - oferecer condições adequadas para o desempenho das funções urbanas, tendo em vista a melhoria da qualidade de vida e do meio ambiente;

IV - assegurar a concentração equilibrada de atividades e de pessoas no território do Município;





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

V - assegurar espaços necessários, em localizações convenientes, ao desenvolvimento das diferentes atividades.

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

I - Acesso - é a interligação para veículos e pedestres entre logradouro público e propriedade privada;

II - Alinhamento - é a linha divisória entre o lote ou gleba, de propriedade particular ou pública, e o logradouro público;

III - Anexação - junção de lotes/glebas menores para constituir uma unidade maior;

IV - Área ocupada - área da projeção em plano horizontal da área construída situada acima do nível do solo;

V - Área construída: soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos de uma edificação;

VI - Área impermeabilizada: é a superfície do lote coberta por material de qualquer natureza que impeça a absorção natural da água pelo solo;

VII - Área institucional: parcelas de terras resultantes de parcelamento de solo e/ou urbanização de glebas doadas a municipalidade, destinadas à implantação de equipamentos comunitários;

VIII - Área verde - é parcela de terras resultantes de parcelamento de solo e/ou urbanização de glebas doadas a municipalidade, destinadas a preservação de área verde, arborização e o ajardinamento e tratamento paisagísticos;

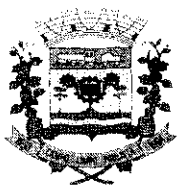
IX - Balão de retorno ou cul-de-sac - é o alargamento da via de circulação, de forma circular, que permite manobra de veículos, em vias sem saída;

X - Coeficiente de aproveitamento - é a relação entre a área construída e a área total do terreno onde a edificação se situa.

XI - Declividade - é a relação entre a diferença de cota de nível entre dois pontos do mesmo terreno e a distância horizontal entre eles, expressa em porcentagem;

XII - Desmembramento - forma de parcelamento de glebas em lotes com aproveitamento do sistema viário oficial existente, desde que não implique





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

na abertura de novas vias e logradouros, nem no prolongamento, modificação ou ampliação do já existentes;

s

XIII - Desdobro - é o parcelamento de lotes resultantes de loteamento ou desmembramento aprovado, para formação de novos lotes;

XIV - Edificação compulsória - é o direito do poder público de exigir do proprietário de lote urbano não utilizado ou subutilizado, que promova seu adequado aproveitamento;

XV - Eixo da via - é a linha que passa equidistante aos alinhamentos;

XVI - Equipamentos comunitários - instalações e espaços destinados às atividades de saúde, educação, cultura, lazer, esportes, recreação, promoção e assistência social e similares;

XVII - Equipamentos urbanos - instalações de: infra-estrutura, telefonia, transportes e outros de interesse públicos;

XVIII - Faixa de domínio - área de terreno reservada para a construção, ampliação e operação de uma via de circulação;

XIX - Faixa "NON AEDIFICANDI" - limitação que não retira a propriedade nem impede que o proprietário da terra a utilize para qualquer outro fim que não seja a edificação;

XX - Frente de lote - é a divisa lindeira à via oficial;

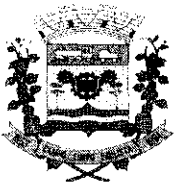
XXI - Fundo de lote - é a divisa oposta à frente, sendo que:

a) No caso de lotes de esquina, o fundo do lote é o encontro de suas divisas laterais;

b) No caso de lotes situados em corredores de uso especial ou viários, em esquina ou não, o fundo do lote é a divisa oposta à frente do lote, lindeira ao corredor;

c) No caso de lotes de forma irregular, o fundo do lote será definido no anexo VIII desta lei.





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

XXII - Infra-estrutura - Instalações destinadas ao abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, águas pluviais, iluminação pública, telefonia, pavimentação, arborização de vias e tratamento paisagístico;

XXIII - Intervenção - qualquer alteração do perfil natural do terreno como: corte, aterro e remoção da cobertura vegetal;

XXIV - Gabarito - é a altura previamente fixada da edificação, medida entre o nível do ponto médio da guia referente a testada do lote o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da mesma;

XXV - Gleba - é a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento urbano;

XXVI - Lote - é a área de terra resultante de parcelamento urbano, desmembramento ou desdobro, devidamente aprovado e registrado como tal, e com, no mínimo, uma divisa lindeira à via de circulação oficial;

XXVII - Loteamento - subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes;

XXVIII - Ocupação em desacordo - é aquela legalmente existente à data da publicação desta Lei, com recuos e/ou coeficiente de aproveitamento e/ou taxa de ocupação e/ou taxa de impermeabilização de terreno em discordância com o estabelecido nesta Lei;

XXIX - Parcelamento do solo - subdivisão de gleba ou lote em novos lotes destinados à edificação;

XXX - Pavimento térreo - pavimento situado em qualquer cota entre os níveis +1m e -1m em relação ao nível mediano da guia do logradouro público, na testada frontal do lote

XXXI - Profundidade do lote - é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento;





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

XXXII - Quadra - área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, podendo ter como limites as divisas deste mesmo loteamento;

XXXIII - Remembramento - o mesmo que anexação;

XXXIV - Recuo - é a menor distância, medida em projeção horizontal, entre a divisa do lote e o limite externo da área ocupada.

XXXV - Referência de Nível (RN) - altitude oficial, adotada pelo município, em relação ao nível do mar;

XXXVI - Sistema de Lazer - área proveniente de parcelamento de solo ou urbanização, doadas a municipalidade, destinada à implantação de equipamentos de lazer, e similares;

XXXVII - Subsolo - é o pavimento ou os pavimentos de uma edificação situado abaixo do pavimento térreo;

XXXVIII - Taxa de impermeabilização - é a relação entre a área impermeabilizada e a área total do lote, expressa em porcentagem;

XXXIX - Taxa de ocupação: é a relação entre a área ocupada e a área total do terreno, expressa em porcentagem;

XL - urbanização de gleba: comprometimento de área para o uso urbano através da implantação de vilas e/ou condomínios;

XLI - Uso Acessório - é a atividade dependente ou complementar à edificação principal;

XLII - Uso em Desacordo - é qualquer uso, que legalmente existente até a data da publicação desta Lei, em razão do novo zoneamento, passou a ter o uso diferente do legalmente permitido;

XLIII - Uso de Edifício ou Terreno - é a atividade exercida no edifício, no terreno, ou em parte deles;

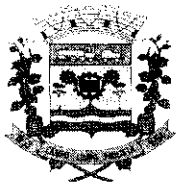
XLIV - Uso Misto - é a utilização do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria de uso;

XLV - Uso Permitido - é aquele cuja instalação é incentivada e para o qual são estabelecidos e dimensionados os equipamentos, urbanos e comunitários;

W. -

X





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

XLVI - Via de circulação – superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista de rolamento , a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central.

XLVII - Via Pública - é a via de circulação, de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;

XLVIII - Via Particular – é a via de circulação de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público.

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO

SEÇÃO I

DA ORGANIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAMPO LIMPO PAULISTA EM REGIÕES, ÁREAS E ZONAS

Art. 4º Para os efeitos desta Lei fica o Município de Campo Limpo Paulista dividida em 04 (quatro) regiões distintas, determinadas em função da proteção às principais fontes de recursos hídricos:

I - região 1 – Bacia do Rio Jundiá;

II - região 2 – Bacia do Córrego Marajoara;

III - região 3 – Bacia do Córrego do Moinho;

IV - região 4 – Bacia do Córrego Mãe Rosa.

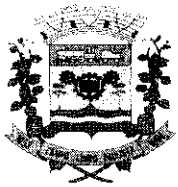
Parágrafo 1º. As delimitações gráficas das bacias encontram-se no anexo I, integrante desta Lei.

Parágrafo 2º. A fim de preservação das margens dos corpos d'água de que trata o inciso acima referido, fica criada a Faixa de Ocupação Restrita (FOR) , visando controlar sua impermeabilização e adensamento.

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Parágrafo 3º. A ocupação e os usos permitidos na F.O.R. devem obedecer as constantes na tabela específica do anexo V.

Parágrafo 4º. Os índices urbanísticos para ocupação e as categorias de uso permitidas estão definidas no anexo V desta lei.

Art. 5º Para efeitos de estruturação físico territorial do Município, ficam definidas as áreas: Área Urbana, Área de Expansão Urbana e Área Rural.

Parágrafo 1º As áreas acima encontram-se descritas e delimitadas no anexo II, integrante desta Lei.

Parágrafo 2º Os projetos de parcelamento de solo e urbanização de gleba, tais como definidos nesta Lei, só serão permitidos nas Áreas Urbanas e de Expansão Urbana, a que se referem o "caput" deste artigo.

Art. 6º - Para efeito de parcelamento de solo, urbanização de gleba, uso e ocupação a área urbana mencionada no artigo 5º, subdivide-se nas seguintes zonas :

I - Z.1.1; Z.1.2; Z.2.1; Z.2.2; Z.3.1; Z.3.2; Z.4.1; Z.4.2;

II - ZEIS - Zona Especial de Interesse Social;

III - ZEDE - Zona Especial de Desenvolvimento Econômico;

IV - ZEDT - Zona Especial de Desenvolvimento Turístico;

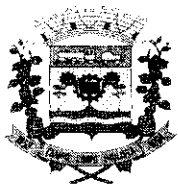
V - ZEOR - Zona Especial de Ocupação Restrita;

VI - NUI - Núcleo Urbano Isolado.

Parágrafo 1º. As zonas de que tratam este artigo encontram-se delimitadas e descritas no anexo III, integrante desta Lei.

Parágrafo 2º. Nos loteamentos que compõem o Núcleo Urbano Isolado deverão ser mantidas suas características conforme projetos já aprovados pela municipalidade.





SEÇÃO II

EXIGÊNCIAS QUANTO O COMPROMETIMENTO AO USO DO SOLO URBANO

Art. 7º O comprometimento de glebas ao uso urbano no Município de Campo Limpo Paulista, respeitadas as restrições do anexo V desta Lei, poderá ser feito através de parcelamento do solo ou urbanização de glebas, restrito às áreas urbanas e de expansão urbana, conforme definidos no artigo 5º desta Lei e atendendo a função social da propriedade.

Parágrafo único. As exigências para o comprometimento de glebas ao uso urbano referem-se a:

I - percentual da área total a ser reservado para vias de circulação, áreas verdes e/ou sistemas de lazer e áreas institucionais;

II - características físicas e geométricas das vias de circulação;

III - limitações de testada e área para os lotes decorrentes do parcelamento do solo conforme tabela do anexo V desta Lei, e respectivos índices urbanísticos;

IV - implantação de equipamentos urbanos.

V - avaliações, estudos e medidas de compensação geotécnica.

Art. 8º Os equipamentos urbanos mencionados no inciso IV do artigo anterior deverão atender às demandas decorrentes do uso urbano, segundo a localização e as características do empreendimento, nos seguintes setores:

I - saneamento básico;

II - drenagem de águas pluviais;

III - rede de energia elétrica;

IV - iluminação pública;





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

V - arborização de vias;

VI - tratamento paisagístico;

VII – pavimentação;

VIII – telecomunicações.

Art. 9º Todo e qualquer empreendimento que resulte em comprometimento de gleba ao uso urbano, deverá implantar sistemas de abastecimento de água potável e de disposição dos efluentes sanitários, dentro dos padrões exigidos pelas Normas Técnicas Brasileiras, legislações pertinentes, normas da concessionária local, e demais órgãos ambientais pertinentes, a critério do Poder Público.

Parágrafo 1º As redes de distribuição de água potável e/ou coleta de esgotos sanitários resultantes do parcelamento do solo só poderão utilizar da rede pública quando existirem condições técnicas devidamente comprovadas pelo órgão responsável pelo saneamento básico municipal.

Parágrafo 2º Quando, não havendo condições de utilização das redes públicas, os sistemas adotados compreenderão captação, reservação e distribuição de água e/ou coleta, tratamento e disposição final dos efluentes sanitários, devendo ser indicado o responsável pela operação e manutenção do sistema, em documentação que contenha sua expressa concordância, e a anuência do órgão encarregado destes serviço no município, e dos demais órgãos ambientais pertinentes.

Art. 10. Nos empreendimentos tratados nesta Seção deverão ser implantados sistema de drenagem de águas pluviais, cujo projeto deverá considerar:

I - a área total das bacias e sub-bacias de contribuição, mesmo que ultrapasse os limites do empreendimento;

II - cheia correspondente a um período de retorno de 50 (cinquenta) anos;

III - as taxas de impermeabilização previstas para a(s) zona(s) em que se situa(m), conforme anexo V desta Lei.



SEÇÃO III

DA CARACTERIZAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 11. São estabelecidos as seguintes categorias de uso:

I - Residência Unifamiliar (R1) - edificação destinada à habitação que se constitui de uma única unidade autônoma;

II - Residência Multifamiliar (R2) - edificação destinada à habitação multifamiliar, horizontal ou verticalizada, composta de unidades residenciais autônomas;

III - Comércio e Serviços Cotidianos (CS1) - estabelecimentos de comércio varejista e/ou de prestação de serviços cuja periodicidade de utilização recomenda a sua localização próxima às residências;

IV - Comércio e Serviços Eventuais (CS2) - caracterizado por estabelecimentos de comércio varejista e/ou de prestação de serviços cuja periodicidade de utilização não justifica sua localização próxima às residências;

V - Comércio Atacadista e Serviços Pesados (CS3) - estabelecimentos potencialmente geradores de conflitos com o uso residencial que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, ao acesso, ao tráfego, aos equipamentos urbanos e aos níveis de ruído;

VI - Indústrias não incômodas (I1) - estabelecimentos cujo funcionamento não causam prejuízos à saúde, à segurança ao bem estar público, bem como, à integridade da flora e/ou da fauna regional; e que possam se adequar aos mesmos padrões dos usos não industriais no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfegos, e níveis de ruído;

VII - Indústrias especiais (I2) - estabelecimentos que, mesmo não causando prejuízos à saúde, à segurança, ao bem estar público e a integridade da flora e/ou da fauna regional, são potencialmente geradores de conflitos com outros usos urbanos exigindo a fixação de padrões específicos referentes à ocupação dos lotes, aos acessos, ao tráfego, aos equipamentos urbanos e aos níveis de ruído;





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

VIII - Indústrias Incômodas (I3) - estabelecimentos cujo funcionamento possam causar prejuízo à saúde, à segurança e ao bem estar público e a integridade da flora e/ou da fauna regional, incluindo-se todas as atividades extrativistas;

IX - Agro Indústria (I4) - estabelecimentos cujo funcionamento esteja diretamente relacionado com a exploração das atividades agropecuárias, envolvendo criação, produção e transformação do produto agropecuário, que não causem prejuízo à saúde, segurança, ao bem estar público e a integridade da flora e/ou fauna regionais;

X - Serviços de Lazer (SL) - empreendimentos caracterizados por atividades ligadas ao turismo e recreação assim considerados hotéis, restaurantes, clubes, campings, parques, chácaras de recreio e similares;

XI - Serviços Especiais (SE) - estabelecimentos que por suas próprias características necessitam de localização especial, assim considerados: clínicas de repouso e recuperação, estabelecimentos de ensino ou pesquisas especiais e similares;

XII - Rural (RU) - empreendimentos caracterizados por atividades agrícolas e pastoris e outras de criação de animais, de reflorestamento e reservas ambientais.

Art. 12. As exigências para ocupação do solo referem-se a:

- I - área mínima do lote;
- II - coeficiente de aproveitamento;
- III - taxa de ocupação;
- IV - recuos mínimos de frente;
- V - recuos mínimos nas demais divisas;
- VI - taxa de impermeabilização;
- VII - gabarito de altura.

Art. 13. Todo uso e ocupação do solo dentro do Município de Campo Limpo Paulista, fica obrigado a obedecer as exigências estabelecidas no anexo III e V, observando as demais disposições desta Lei.





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Parágrafo 1º. Nas zonas ZEIS, Z.3.2 e nos Corredores, será permitida a ocupação do recuo frontal desde que em 70% (setenta por cento) de cada testada da quadra onde se insere o lote, já tenha sido comprovadamente ocupado este recuo, anteriormente à publicação desta Lei.

Parágrafo 2º. Em lotes de esquina, independente da zona, e exclusivamente para as categorias de uso R1, CS1 e CS2, a edificação poderá ocupar os recuos laterais e de fundo, desde que os recuos com as vias confrontantes obedeçam aos mínimos referente a recuo frontal estabelecidos no anexo V desta lei .

Parágrafo 3º. Os lotes originados de loteamentos cuja aprovação pela Prefeitura deram-se em data anterior à publicação desta Lei Complementar, com testada de até 8 metros, independente da zona em que esteja situado, deverão obedecer aos seguintes índices urbanísticos:

- a) referentes a taxa de ocupação , coeficiente de aproveitamento , taxa de impermeabilização e recuo frontal e lateral : ANEXO V – ITEM ZEIS (USO RESIDENCIAL)
- b) referente a recuo de fundo : ANEXO V – ITEM Z.4.2

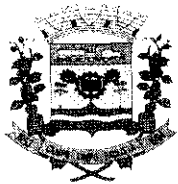
Parágrafo 4º. Os lotes originados de loteamentos cuja aprovação pela Prefeitura deram-se em data anterior à publicação desta Lei Complementar, com testada superior a 8 metros e até 12,00 metros, independente da zona em que esteja situado, deverão obedecer aos mesmos índices urbanísticos referenciados no item Z.4.2., no que se refere a: taxa de ocupação , coeficiente de aproveitamento , taxa de impermeabilização e recuos;

SEÇÃO IV

DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 14. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS tem como objetivo criar condições específicas que assegurem o assentamento da população de baixa renda, através de projetos de tratamento urbanístico, regularização de áreas degradadas, requalificação urbana, regularização fundiária e produção de habitação de Interesse Social, através de iniciativas do poder público, da iniciativa privada, ou mista, desde que devidamente aprovada pelo poder público e assegurado seu caráter de área de interesse social.





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Parágrafo único. A delimitação da área e sua descrição perimétrica encontram-se no anexo III desta lei.

Art. 15. O parcelamento de solos na ZEIS através de loteamentos, fica obrigatoriamente vinculado ao Programa Municipal de Habitação Social – PMHS.

Art. 16. A aprovação de projetos de loteamentos na ZEIS, além de obedecer aos dispositivos inseridos nesta lei, deverá apresentar:

I – projeto completo de loteamento, incluindo área de implantação do PMHS;

II – apresentar relações de moradores que serão atendidos, devidamente cadastrados segundo critérios do PMHS;

III – documento de doação à municipalidade da área de implantação do PMHS;

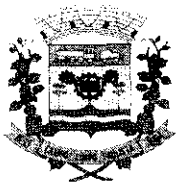
IV – definir formas de gestão e participação da comunidade nos processos de produção das habitações, em conjunto com a municipalidade, através de Projeto Social específico;

V – definir formas de participação dos agentes promotores na viabilização dos empreendimentos.

Parágrafo 1º - O gerenciamento do Programa Municipal de Habitação Social (PMHS) estará sob a responsabilidade da Diretoria de Programas e Desenvolvimento Social e da Secretaria de Obras e Planejamento, que ficam autorizadas a contratar projetos ou consultorias de projetos e gestão, para viabilizar e acompanhar os programas, quando necessário, na forma estabelecida na Lei Federal no. 8.666/93 e suas alterações.

Parágrafo 2º A apresentação de projetos na ZEIS, vinculados ao PMHS, deverão ser precedidos de Certidão de Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, que deverá conter as diretrizes de implantação do loteamento, no que se refere aos índices urbanísticos, devidamente analisada a densidade proposta, usos, sistema viário e áreas de uso público, complementando os dados fornecidos pela legislação vigente, por se tratar de área de excepcional interesse social.





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Art. 17. Não serão permitidos o parcelamento e o desdobro nos limites das ZEIS, após aprovação do projeto de loteamento, para os lotes destinados ao uso de comercial, misto e de serviços.

Art. 18. Descontada a porção de área necessária à implantação do PMHS, o loteamento no restante da área deverá seguir os dispositivos desta lei, em especial os índices urbanísticos contidos no anexo V.

Art. 19. Os loteamentos de Interesse Social na ZEIS deverão prever:

I – a garantia que as obras propostas sejam compatíveis com os sistemas viários, de drenagem, de abastecimento de água e esgotamento sanitário existentes;

II – estimular a arborização e a ampliação da massa vegetal;

III – tratamento de esgoto localizado, em se tratando de área de proteção de mananciais;

IV – áreas de equipamentos públicos de educação, saúde, lazer e comunitário.

Art. 20. Os loteamentos, na Zona que se trata o artigo 14, deverão prever além da área residencial, área de comércio e serviço, objetivando a criação de centralidades locais, a fim de se evitar deslocamentos, devidamente atendidas as áreas por sistema viário diferenciado e áreas de estacionamento.

Art. 21. Não será permitida a implantação de qualquer atividade ligada à indústria de transformação, ou qualquer atividade de caráter poluidor na Zona Especial de Interesse Social.

Art. 22. A Zona Especial de Desenvolvimento Econômico – ZEDE tem como objetivo permitir de modo ordenado a implantação de empreendimentos industriais, comerciais e de serviços a estes relacionados, visando o incremento econômico e social do Município e alavancando o seu nível de empregabilidade e de sustentabilidade.

Parágrafo único. A delimitação da área e sua descrição perimétrica encontram-se no anexo III desta lei.

Art. 23. Na zona de que trata o artigo 22, só serão permitidas as categorias de uso CS3, I1, e I2, conforme definidos no artigo 11 desta lei.





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Art. 24. Para viabilizar e apoiar o desenvolvimento preconizado no artigo 22, fica o poder público autorizado a firmar convênios ou proceder parcerias com os setores privado e público, através de instrumentos específicos.

Art. 25. Para a consecução dos objetivos definidos para a ZEDE, o poder público deverá utilizar-se dos instrumentos legais assegurados pela Lei Orgânica do Município, demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes e notadamente os institutos estabelecidos pela Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001 e a Lei Complementar Municipal n.º 158, de 16 de maio de 2001.

Art. 26. O parcelamento do solo na ZEDE, deverá ser precedido de solicitação de Certidão de Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, que fornecerá as diretrizes quanto aos índices urbanísticos e demais informações pertinentes à infra-estrutura necessária, para sua implantação devidamente analisado o Estudo de Impacto de Vizinhança, por se tratar de área geradora de impactos, como definidos no artigo 65 desta lei.

Parágrafo único. O parcelamento na zona a que se refere o “caput” deste artigo pode ser procedido através de loteamento, desmembramentos e condomínios.

Art. 27. A apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança e a emissão da Certidão de Uso e Ocupação do Solo não dispensa ao empreendimento de se submeter as demais normas legislativas municipais, estaduais e federais pertinentes, em especial as legislações de âmbito ambiental, inclusive submetendo-se aos processos de licenciamentos ambientais que se fizerem necessários.

Art. 28. Além dos dispositivos de controle ambiental exigidos pelas legislações pertinentes, os empreendimentos localizados na ZEDE deverão apresentar:

I – plano de gerenciamento e redução de resíduos sólidos;

II – relatório contendo os dispositivos de controle do impactos ao meio ambiente, em especial, emissões na atmosfera, emissões sonoras e efluentes industriais.

Art. 29. A fim de viabilizar o disposto no artigo 22, os empreendimentos localizados nesta zona deverão atender aos dispositivos da Lei Orgânica Municipal quanto à função social, incentivando a empregabilidade do local.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Art. 30. Para estimular a instalação de pequenas e médias empresas, fica o Executivo autorizado a desenvolver programas específicos .

Art. 31. A Zona Especial de Desenvolvimento Turístico – ZEDT tem como objetivo dar tratamento localizado com soluções adequadas que visem o desenvolvimento do potencial turístico da área, enfocando os aspectos estruturais, ambientais, funcionais, de lazer e recreação.

Parágrafo único. A delimitação da área e a descrição perimétrica da zona a que se refere o “caput” deste artigo, encontram-se no anexo III desta lei.

Art. 32. A implantação de empreendimento na zona a que se refere o artigo 31 preservará obrigatoriamente as características paisagísticas predominantes na área.

Art. 33. Na zona de que se trata o artigo 31 só serão permitidas as categorias de uso SL e SE, conforme definidos no artigo 11 desta lei.

Art. 34. Para desenvolvimento de empreendimento na ZEDT, no sentido de sua viabilização físico-financeiro, e visando a sustentabilidade e a preservação do seu potencial ambiental e paisagístico, fica o poder público autorizado a firmar convênios e parcerias com os setores público e privado, através de instrumentos específicos.

Art. 35. Para a consecução dos objetivos definidos no artigo anterior, o poder público deverá se utilizar dos instrumentos legais assegurados nas legislações municipais, estaduais e federais pertinentes, notadamente os institutos estabelecidos pela Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 e a Lei Orgânica do Município.

Art. 36. A implantação de empreendimentos na ZEDT, deverá ser devidamente aprovada na municipalidade e precedida de emissão de Certidão de Uso e Ocupação do Solo que fornecerá as diretrizes a partir da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Parágrafo único. A apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança e a emissão da Certidão de Uso e Ocupação do Solo não dispensa os empreendimentos de se submeterem aos procedimentos e normas asseguradas na legislação ambiental vigente.



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Art. 37. A Zona Especial de Ocupação Restrita – ZEOR tem como finalidade a restrição do adensamento populacional da área com o objetivo de se evitar o processo de conurbação urbana, preservando a região limítrofe do município.

Parágrafo único. A delimitação da área e a descrição perimétrica da zona a que se refere o “caput” deste artigo encontram-se descritas no anexo III desta lei.

Art. 38. Na zona de ocupação restrita somente poderão ser implantadas as categorias de uso I4, SL e SE, equipamentos públicos ou privados compatíveis com áreas de baixa densidade.

Art. 39. Os parcelamentos na ZEOR poderão ser precedidos na forma de loteamentos, desmembramentos e condomínios, atendendo as normas e os índices urbanísticos do anexo V desta lei.

Art. 40. Os empreendimentos na ZEOR deverão ser precedidos de Certidão de Uso e Ocupação do Solo que fornecerá as diretrizes e demais informações pertinentes à infra-estrutura necessária para sua implantação devidamente analisado o Estudo de Impacto de Vizinhança, por se tratar de área de ocupação especial.

Parágrafo único. A apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança e a emissão da Certidão de Uso e Ocupação do Solo não dispensa os empreendimentos de se submeterem aos procedimentos e normas asseguradas na legislação ambiental vigente.

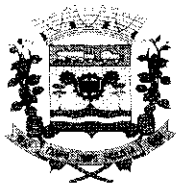
SEÇÃO V

DA ZONA DE PROTEÇÃO DOS MANANCIAIS

Art. 41. Objetivando a preservação do manancial municipal, fica criada a Zona de Proteção dos Mananciais, conforme delimitada e descrita no anexo IV.

Parágrafo único. Fica o Executivo autorizado a promover ações mediante convênio com entidades públicas ou particulares para preservação, recuperação e conservação dos mananciais a fim de garantir a quantidade e a qualidade da água para fins de abastecimento público.





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Art. 42. Na zona denominada de proteção dos mananciais, conforme artigo anterior, é proibido a instalação e funcionamento de empresas que possam ocasionar qualquer poluição aos corpos d'água.

Parágrafo único. A Prefeitura do Município de Campo Limpo Paulista, não concederá licença para instalação ou funcionamento na zona de que trata o "caput" deste artigo, a qualquer empresa que possa vir a poluir as águas do Rio Jundiá e seus afluentes, ou mesmo utilizá-la industrialmente mediante captação direta, acima de sua Estação de Tratamento de Água.

Art. 43. Qualquer parcelamento de solo na Zona de Proteção dos Mananciais, deverá ser efetuado adotando-se as áreas mínimas estabelecidas no anexo V desta Lei e apresentando soluções adequadas, em conformidade com normas técnicas e outras legislações vigentes, para questões que possam ocasionar comprometimento à qualidade dos recursos hídricos naturais.

Art. 44. Fica proibido a criação de animais às margens do Rio Jundiá e seus afluentes, uma distância mínima de 200,00 (duzentos) metros das margens.

Art. 45. A criação dos animais, respeitando-se o limite mínimo estabelecido no artigo anterior, somente será autorizado desde que comprovada pelo interessado, a adoção de adequadas normas de higiene e segurança e desde que não situada em área urbana do município .

CAPÍTULO III

DO SISTEMA DE PARQUES

SEÇÃO I

DA CARACTERIZAÇÃO DO SISTEMA DE PARQUES

Art. 46. Fica criado o Sistema de Parques com o objetivo de implantar ou preservar áreas arborizadas e /ou ajardinadas, assegurar condições ambientais e paisagísticas em áreas públicas ou através de parcerias com o setor privado, e implantar equipamentos comunitários, especialmente os esportivos, culturais e turísticos.





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Parágrafo 1º As áreas dos Parques poderão ser parcialmente utilizadas, até o máximo de 20% (vinte por cento) de sua área total, para a implantação de equipamentos comunitários.

Parágrafo 2º Para fins deste artigo, está o Executivo autorizado a firmar as parcerias mencionadas no "caput", com os setores privado e público.

Art. 47. O Sistema de Parques do Município de Campo Limpo Paulista é composto por:

I - faixas "NON AEDIFICANDI" ao longo de rios, córregos, estradas, ferrovias e dutos;

II - áreas de recreação e lazer;

III - áreas que venham a ser desapropriadas ou doadas ao Município de Campo Limpo Paulista, com a finalidade de adicionar ou preservar áreas verdes;

IV - áreas de propriedade estadual ou federal, que mediante convênio, venham a ser incorporadas ao Sistema de Parques do Município;

V - outras áreas que nos termos da Lei, venham a integrar o Sistema de Parques.

Parágrafo 1º. o Executivo está autorizado a receber áreas particulares, sem ônus para o Município de Campo Limpo Paulista, para os efeitos do disposto neste artigo.

Parágrafo 2º. para os fins de inciso IV deste artigo, está o Executivo autorizado a firmar convênios com órgãos das esferas estadual e federal.



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

CAPÍTULO IV

DAS NORMAS ADMINISTRATIVAS

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES BÁSICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 48. O parcelamento do solo caracterizado por loteamento ou desmembramento, está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura e deverá atender as seguintes diretrizes:

I - da área total, objeto de projeto de loteamento, serão destinados, no mínimo:

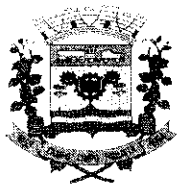
- a) 20% (vinte por cento) para vias de circulação de veículos;
- b) 10% (dez por cento) para áreas verdes e/ou sistema de lazer a serem doadas à Municipalidade;
- c) 5% (cinco por cento) para áreas institucionais a serem doadas à Municipalidade;

II - a localização das áreas verdes e/ou sistema de lazer deverá atender às seguintes disposições:

a) 50 % (cinquenta por cento) da área exigida para áreas verdes e/ou sistema de lazer serão localizadas pela Prefeitura em um só perímetro, sendo que 20% (vinte por cento) desta área deverá se localizar em áreas cuja composição topográfica apresentem declividade menor ou igual à declividade média do loteamento, inferior ou igual a 20% (vinte por cento); e as demais não apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento);

b) a localização do restante da área exigida para áreas verdes e/ou sistema de lazer ficará a cargo do loteador e só será computada como área verde quando em qualquer ponto da área puder ser inscrito um círculo com raio de 10m (dez metros).





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

III - a localização da área institucional deverá atender às seguintes exigências:

a) estar situada junto a uma via oficial de circulação de veículos não sendo permitida sua localização em ruas sem saída;

b) estar situada em uma área com declividade de até 15% (quinze por cento);

c) estar situada em área com declividade até 20% (vinte por cento) desde que já edificado o equipamento comunitário, a critério do poder público, como medida compensatória.

d) para glebas de áreas superiores a 3ha: ter frente mínima de 30 metros, permitir a inscrição de uma circunferência com raio maior ou igual a 20 m (vinte metros), ou manter uma relação de medidas entre profundidade e testada do lote menor ou igual a 2.5, em no mínimo 70% (setenta por cento) de sua área.

e) quando a porcentagem referente a área a ser doada ultrapassar o mínimo de 4000m² (quatro mil metros quadrados) poderá ser permitida a sua localização em mais de um perímetro.

IV - as vias de circulação do projeto de loteamento deverão articular-se com vias de circulação adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas, salvo quando as diretrizes permitirem ou exigirem outra solução;

V - nenhum lote poderá:

a) ter frente para via de circulação de veículos de largura inferior a 14,00 m (quatorze metros), com leito carroçável de 8,00 m (oito metros) para as vias principais; ou 12,00 m (doze metros), com leito carroçável de 7,00 m (sete metros) para as vias secundárias;

b) ter seu fundo voltado para faixa de preservação de córregos e rios, devendo existir entre eles uma via de circulação com largura não inferior a 10,00 m (dez metros);

VI - o comprimento das quadras não poderá ser superior a 300,00m (trezentos metros);

VII - ao longo das águas correntes canalizadas ou não e das dormentes será obrigatória a reserva da faixa "non aedificandi" de 15,00m (quinze metros) quando localizadas em área urbana e de 30,00m (trinta metros) quando localizadas em área rural;



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

VIII – ao longo do Rio Jundiaí, será obrigatório a reserva de faixas “non aedificandi” de 30,00 (trinta) metros em todo o território municipal;

IX - ao longo das faixas de domínio público de rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de faixa “non aedificandi” de 15,00m (quinze metros);

X – o loteador ou o empreendedor deverá evitar a movimentação de terra, limitando-se ao mínimo indispensável, a fim de prevenir erosão e/ou assoreamento de vales e de mananciais, e desde que indispensáveis, deverão ser adotadas todas as medidas técnicas necessárias.

Parágrafo único – a definição a que se refere o inciso I deste artigo serão fornecidos na certidão de uso e ocupação do solo depois de analisadas a densidade proposta, uso e sistema viário, área de uso público e impactos no entorno, caracterizados por Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 49. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos à inundações, sem que seja previamente submetido à análise e aprovação dos Órgãos Ambientais Municipal, Estadual e Federal, e antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e escoamento das águas;

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

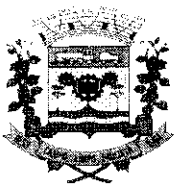
III - em terrenos com declividade inferior a 5% (cinco por cento) e superior a 30 % (trinta por cento); exceto quando a área resultante do parcelamento for maior ou igual a 10.000m² (dez mil metros quadrados), devendo o empreendedor mostrar a viabilidade técnica da implantação, em estudos específicos e sujeitos à aprovação;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 50. Quando o espaço destinado às vias de circulação não atingir o índice estabelecido na alínea “a” do inciso I do artigo 48, a área necessária para





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

completar este índice será adicionada às áreas verdes e institucionais, adotando-se as porcentagens sobre o total necessário para atingir o índice de 50% (cinquenta por cento) respectivamente.

Art. 51. O desmembramento de glebas está obrigada à destinação de áreas verdes e institucionais, conforme o disposto nas alíneas "b" e "c" do inciso I do artigo 48, quando a área a ser desmembrada for maior ou igual a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados).

Parágrafo único. Quando a área a ser desmembrada possuir área total maior que 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) e menor ou igual a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), desde que os lotes resultantes não tenham área inferior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados) e desde de que para uso em conformidade com as categorias CS3, II e I2, tais como definidos no artigo 11 desta Lei, poderá ser dispensada da doação das áreas verdes e institucionais de que trata este artigo, sendo expressamente vedado seu reparcelamento.

Art. 52. As áreas resultantes de desmembramentos deverão ter frente para a via oficial existente.

Art. 53. Na apresentação do projeto de parcelamento, o empreendedor deverá comprovar através de estudos de avaliação, a viabilidade técnica para a implantação do empreendimento em relação às condições geológicas e geotécnicas da área pretendida.

CAPÍTULO V

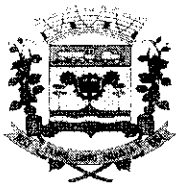
DOS EMPREENDIMENTOS DE ADENSAMENTO URBANO

SEÇÃO I

TIPOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 54. Para o parcelamento de solo em Campo Limpo Paulista serão reconhecidas as seguintes categorias:





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

I. Lotamento Urbano – são aqueles que se localizam na Área Urbana, conforme artigo 5º, parágrafos 1º e 2º desta Lei, e devendo obedecer as seguintes diretrizes:

a) as ruas principais não poderão ter largura total inferior a 14,00 (quatorze) metros, nem leito carroçável inferior a 8,00 (oito) metro, e as ruas secundárias não poderão ter largura total inferior a 12,00 (doze) metros nem leito carroçável inferior à 7,00 (sete) metros;

b) nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 9,00 (nove) metros. Nos cruzamentos irregulares, as disposições deste inciso poderão sofrer alterações;

c) a inclinação máxima das ruas de circulação de veículos poderá ser de até 15 % (quinze por cento);

d) é vedada a construção de edifícios públicos, de entidades privadas ou de particulares, nas áreas destinadas a Sistemas de Lazer, salvo equipamentos que tenham usos afins com o destino estabelecido para esta;

e) a frente e dimensões mínimas dos lotes deverão obedecer a tabela apresentada no anexo V desta Lei e seus respectivos índices urbanísticos.

II. Loteamento em Área de Expansão Urbana – são aqueles que se localizam na Área de Expansão Urbana do Município, conforme artigo 5º, parágrafos 1º e 2º desta lei, devendo obedecer as seguintes diretrizes:

a) a frente mínima dos lotes será de 30,00m (trinta metros) e a área mínima será de 3.000,00 m2 (três mil metros quadrados);

b) nos loteamentos em área de Expansão Urbana deverão ser obedecidas as disposições do Capítulo IV desta Lei;

III. Desmembramento – são parcelamentos de glebas em lotes, com o aproveitamento do sistema viário existente, obedecendo os dispositivos desta Lei, em especial a alínea “e”, do inciso I deste artigo e o inciso II deste artigo, quando em área de expansão urbana.

Art. 55. Todos os loteamentos e/ou desmembramentos em área de Expansão Urbana deverão ser dotados da seguinte infra-estrutura:





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

I - rede de água pluvial nos pontos críticos identificados em projetos e em outros pontos, quando necessários, que forem identificados em vistoria a ser realizada após o primeiro período de chuvas;

II - rede de energia elétrica e iluminação pública;

III - estrutura completa para abastecimento de água aprovado pelos órgãos municipais estaduais pertinentes;

IV - arborização pública;

V - sistema de esgoto aprovado pelos órgãos municipais, estaduais e autoridades pertinentes;

VI - tratamento de superfícies de vias de circulação.

Art. 56. Nas categorias de loteamentos de que trata o artigo 54, poderá ser adotado a forma de loteamento fechado, mediante permissão, à critério do Executivo, desde que não sejam observados impactos negativos ao sistema viário de entorno e desde que não haja prejuízo quanto ao acesso e uso de equipamentos comunitários.

Parágrafo 1º A permissão de que trata o “caput” deste artigo será outorgada nos termos da Lei Orgânica do Município.

Parágrafo 2º No caso do fechamento do empreendimento, as áreas institucionais deverão ser localizadas extra muros.

Parágrafo 3º Os loteamentos já aprovados são passíveis de fechamento nas mesmas condições do “caput” deste artigo.





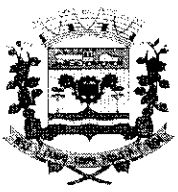
SEÇÃO II

DAS VILAS RESIDENCIAIS E CONDOMÍNIOS

Art. 57. Serão reconhecidos para fins de projetos de adensamento urbano, desde que obedecidas as normas municipais, estaduais e federais vigentes, os seguintes empreendimentos:

I. Vila Residencial - Vila residencial é o conjunto de residências unifamiliares, permitida em terreno com área igual ou superior a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) e igual ou inferior a 8.000,00 m² (oito mil metros quadrados), excluindo-se áreas de proteção permanente definidos em legislação ambiental, e:

- a) que tenha frente para via oficial;
- b) as vilas residenciais somente poderão ser implantadas nas zonas ZEIS e Z.3.2;
- c) as vilas somente poderão ser instaladas em áreas com declividade superior a 5% (cinco por cento) e inferior a 20% (vinte por cento);
- d) a vila residencial pode ser constituída por unidades habitacionais isoladas, agrupadas ou geminadas;
- e) o acesso pode ser fechado ao público, através de grade, portão ou outro dispositivo, podendo dispor de guarita;
- f) os índices urbanísticos, aplicados sobre a área total do terreno são: taxa de ocupação: 50% (cinquenta por cento); coeficiente de aproveitamento: 1,0 (um); taxa de impermeabilização: 70% (setenta por cento); área de lazer / comum: 20% (vinte por cento), sendo esta descoberta;
- g) as edificações poderão ter gabarito máximo de dois pavimentos e deverão ter testadas mínimas de 6,00 (seis) metros voltados para as vias de circulação internas;
- h) recuo frontal para a unidade autônoma conforme estabelecido no anexo V desta lei;



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

i) recuo em relação ao alinhamento da via oficial: recuo frontal de 5,00 (cinco) metros; recuo de fundo de, no mínimo 5,00 (cinco) metros; recuo em relação as outras divisas de 3,00 (três) metros;

j) uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no corpo da residência mais 30% (trinta por cento) do número de unidades habitacionais situadas em bolsões de estacionamento coletivo;

k) as vias internas para circulação de veículos deverão possuir as seguintes características: declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) e mínima de 1% (um por cento); leito carroçável igual a 6,00 (seis) metros; balão de retorno com diâmetro igual a 12,00 (doze) metros; passeio ou calçada com no mínimo 2,00 (dois) metros de largura.

II. Condomínio – os empreendimentos implantados em regime de condomínio em conformidade com esta lei, as leis estaduais e federais vigentes, em especial a Lei Federal n.º 4591/64 poderão ser do tipo: residencial, comercial, de serviço ou industrial.

Parágrafo 1º. Serão permitidas a urbanização de glebas, de que trata o inciso II, desde que sua implantação não impeça a função social urbana do entorno, assim entendida como a potencialização do seu sistema viário pelo uso da municipalidade.

Parágrafo 2º. A implantação do condomínio deverá atender, além das normas municipais e as legislações estadual e federal pertinentes os seguintes requisitos:

a) a gleba deverá ter acesso por via pública oficial;

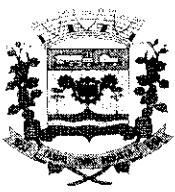
b) observar os índices máximos de utilização do solo, em relação a gleba total, conforme o anexo V - Tabela de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo 3º. Será destinado à municipalidade área institucional atendendo as seguintes exigências:

a) estar situada junto a uma via oficial de circulação de veículos e contida em um único perímetro, não sendo permitida sua localização em ruas sem saída, devendo ser extra muro;

b) ter frente mínima de 30m (trinta metros);





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

c) permitir a inscrição de uma circunferência com raio maior ou igual a 20,00m (vinte metros), ou manter uma relação de medidas entre profundidade e testada do lote menor ou igual a 2,5, em no mínimo 70% (setenta por cento) de sua área;

d) estar situada em uma área com declividade de até 15% (quinze por cento);

e) estar situada em área com declividade até 20% (vinte por cento) desde que já edificado o equipamento comunitário, a critério do poder público, como medida compensatória.

Parágrafo 4º. Deverá ser destinado 20% (vinte por cento) da superfície total da gleba como área comum dos condôminos sendo que, no mínimo 10% (dez por cento) deverá ser utilizado como área verde.

Parágrafo 5º. Os condomínios industriais cuja área total seja menor ou igual a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) estão desobrigados de doação de área institucional à municipalidade.

Parágrafo 6º. Os condomínios industriais cuja área total seja maior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) estarão obrigados a doação de área institucional à municipalidade, correspondente a 5% (cinco por cento) da área total, extra muro.

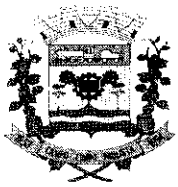
Parágrafo 7º. A área institucional referida no parágrafo anterior poderá ter uso concedido ao condomínio, desde que assegurado o acesso público.

Art. 58. Para a implantação de condomínio será permitido a redução em 25% no limite das áreas mínimas de lote apresentadas no anexo V desta Lei, para as áreas utilizáveis das frações ideais.

Parágrafo único. As frações ideais resultantes da implantação do condomínio, independente do benefício definido no "caput" deste artigo, deverão adotar para sua ocupação os demais índices urbanísticos definidos no Anexo V desta Lei.

Art. 59. Poderá ser adotada a área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados) para as áreas utilizáveis das frações ideais desde que mantido o número máximo de área utilizáveis de frações ideais resultantes da relação entre 65% (sessenta e cinco por cento) da área total da gleba e as áreas mínimas de lotes estabelecidas no anexo V.

Parágrafo 1º Não será permitido o reparcelamento das áreas resultantes.



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Parágrafo 2º Quando da utilização desta opção não será permitida a redução de que se trata o artigo 58.

Art. 60. Será permitido a execução de condomínios mistos, desde que submetidos preliminarmente à análise da Secretaria de Obras e Planejamento.

Art. 61. Os recuos em relação as divisas da gleba, inclusive do alinhamento paralelo à via de acesso será, no mínimo, igual a 5 (cinco) metros, salvo exigência maior do anexo V - Tabela de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. O recuo frontal somente poderá ser utilizado como área verde.

Art. 62. Nos empreendimentos de Vilas Residenciais e Condomínios, a guarita de segurança com área não superior a 6 (seis) metros quadrados não será computada nos índices de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento e poderá ocupar o recuo frontal desde que seu proprietário renuncie formalmente à indenização pela área construída no caso de desapropriação quando da apresentação do projeto para aprovação.

CAPÍTULO VIII

OUTRAS DISPOSIÇÕES QUANTO AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

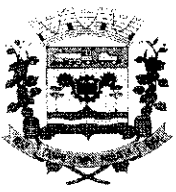
SEÇÃO I

DO ESTACIONAMENTO

Art. 63. Todas as edificações deverão dispor no próprio terreno, de área exclusivamente destinada ao estacionamento de veículos nas proporções indicadas no anexo VI – Atividades Básicas Permitidas nas Categorias de Uso e Vagas para Estacionamento.

I - os estabelecimentos dos grupos (CS3, I1 e I2), deverão ser dotados de área complementar destinada e dimensionada para carga e descarga;





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

II - os estabelecimentos ligados à comercialização, operação e/ou manutenção e reparo de máquinas e veículos ficam obrigados a possuir pátio de armazenamento, embarque e desembarque e circulação;

III - as empresas mencionadas nos incisos I e II deste artigo deverão demonstrar à Prefeitura do Município de Campo Limpo Paulista, através de projeto específico, que as dimensões do pátio permitem o armazenamento, embarque e circulação sem a utilização do logradouro público.

IV - a análise e aprovação dos projetos potencialmente geradores de tráfego deve obter diretrizes do órgão de trânsito da Prefeitura do Município de Campo Limpo Paulista.

SEÇÃO II

EMPREENDIMENTOS GERADORES DE TRÁFEGO, IMPACTO URBANO E IMPACTO AMBIENTAL

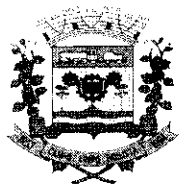
Art. 64. Os empreendimentos cujas características possam interferir na estrutura urbana/ambiental local, nos termos do artigo 65, deverão preliminarmente à instalação requerer Certidão de Uso e Ocupação do Solo, junto à Prefeitura, a qual será emitida mediante apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 65. Os empreendimentos, segundo a atividade a ser desenvolvida, poderão ser classificados em:

I - Geradores de Tráfego: empreendimentos permanentes ou transitórios que, pela concentração da oferta de bens, serviços ou produção, gerem demanda no trânsito local, com substancial interferência no seu entorno, necessitando de grandes espaços para estacionamento ou movimentação de embarque e desembarque (pessoas ou cargas).

II - Geradores de Impacto Urbano ou Ambiental: empreendimentos permanentes ou transitórios que, pelo porte ou atividade a ser desenvolvida, possam interferir na estrutura ambiental e/ou urbana do entorno.

Art. 66. Para análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, fica a Secretaria de Obras e Planejamento autorizada a solicitar do empreendedor o parecer técnico de especialistas e de outros órgãos municipais, estaduais e/ou federais, sempre que julgado necessário.



SEÇÃO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 67. É vedado à instalação de indústrias incômodas em todo o território do Município de Campo Limpo Paulista.

Parágrafo único. São consideradas incômodas para efeito das disposições desta Lei, todas as indústrias extrativas.

Art. 68. Nenhuma reforma ou ampliação de edifício com ocupação em desacordo poderá agravar desconformidade existente.

Art. 69. Nenhum edifício com uso em desacordo poderá ter sua construção ampliada.

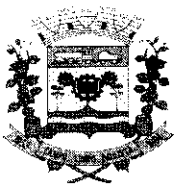
Parágrafo 1º O uso em desacordo só poderá ser substituído por outro em desacordo, desde que o novo uso mantenha as características e abrangências do uso anterior.

Parágrafo 2º A substituição a que se refere o parágrafo anterior não se aplica ao uso industrial.

Art. 70. Sem prejuízo da aplicação da presente Lei, as indústrias, oficinas, depósitos e estabelecimentos congêneres, que pela atividade desenvolvida, à critério da Prefeitura do Município de Campo Limpo Paulista, ofereçam ou possam oferecer perigo à saúde, à vida, à integridade física, ao sossego ou ao patrimônio de terceiros, ficarão sujeitos às exigências excepcionais, ouvindo-se as recomendações dos órgãos competentes.

Parágrafo único. A Prefeitura do Município de Campo Limpo Paulista reserva-se o direito de exigir esclarecimentos relativos às características, operações, matérias-primas, equipamentos e outras informações ligadas às atividades de estabelecimentos, bem como determinar medidas adicionais de precaução, desde que justificadas tecnicamente e que visem anular ou diminuir sua periculosidade, nocividade ou incomodidade.





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Art. 71. Não serão permitidos lançamentos de águas residuais ou qualquer outro tipo de resíduos em águas correntes ou dormentes, sem prévio tratamento adequado.

Art. 72. Nos vales secos, ao longo das linhas de escoamento de águas pluviais, será reservada uma faixa não edificante de 7,00 (sete metros).

Art. 73. Os lotes interceptados por linha divisória entre duas zonas, ficarão sujeitos ao uso e ocupação de uma delas, à critério do proprietário, exceto no caso das Zonas Especiais, devendo prevalecer os usos destas, sobre os de outras zonas.

Art. 74. As áreas inteceptadas por linha divisória entre duas áreas físico territorial ou zonas, deverão obedecer para fins de parcelamento de solo ou urbanização de gleba aos critérios específicos das áreas ou zonas em que estão inseridos.

Art. 75. Nos terrenos que façam divisas com mais de 1 (um) logradouro público, considerar-se-à como frente do lote, apenas a testada que corresponder ao acesso principal do imóvel, conforme consta no Registro de Imóveis.

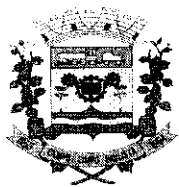
Art. 76. Os parcelamentos de solo, não aprovados pela Prefeitura do Município de Campo Limpo Paulista já executados e alienados total ou parcialmente, estão sujeitos à ação municipal para sua regularização, através da Comissão de Regularização de Loteamentos atendendo, as exigências desta Lei, no que couber.

Art. 77. A Prefeitura do Município de Campo Limpo Paulista, por seus órgãos competentes, prestará informações aos interessados na aquisição de terrenos, sobre a situação dos mesmos com relação às restrições locais para uso e ocupação do solo, e a regularidade do parcelamento de solo.

Art. 78. A ocupação do recuo frontal somente será permitida em terrenos em aclave, demonstrada sua necessidade através do levantamento planialtimétrico e, quando a partir da metade do seu perfil longitudinal (referente ao recuo frontal obrigatório), existir uma altura igual ou superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), devendo ser utilizado como alvenaria de embasamento para a edificação principal e tendo uso exclusivo como garagem residencial, conforme interpretação gráfica localizada no anexo VIII desta Lei.

Parágrafo único. Os demais pavimentos deverão obedecer o recuo frontal referente à zona onde está localizado em conformidade com o anexo V desta lei.

Art. 79. A ocupação do recuo frontal somente será permitida em terrenos em declive, para uso exclusivo de garagem, desde que mantidas sem vedação



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

no mínimo duas laterais e desde a partir da metade do seu perfil longitudinal (referente ao recuo frontal obrigatório), existir uma altura igual ou superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), de desnível.

Parágrafo único. Os demais pavimentos deverão obedecer o recuo frontal referente a zona onde está localizado, em conformidade com o anexo V desta lei.

Art. 80. As ocupações dos recuos frontais do que tratam os artigos 77 e 78, somente serão permitidos, conforme definidos, nas Zonas ZEIS e Z.4.2.

Art. 81. O gabarito máximo estipulado para as construções no Município de Campo Limpo Paulista, será de 15,00 m (quinze metros).

Parágrafo único. Em caso de terreno de esquina ou confrontando com mais de uma via, deverá ser adotado para cálculo de gabarito os respectivos níveis de guias existentes que confrontam com o imóvel.

Art. 82. As ocupações dos recuos frontais de que tratam os artigos 79 e 80, somente serão permitidos, conforme definidos, nas Zonas ZEIS e Z.4.2.

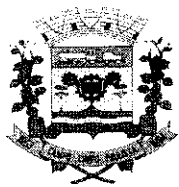
Art. 83. Para o cálculo da taxa de impermeabilização serão considerados, além das edificações, piscinas, quadras, calçadas e todas as demais intervenções que resultem em impermeabilizações do solo.

Art. 84. Para fins de cálculo de coeficiente de aproveitamento, não serão computados: áreas destinadas às garagens no subsolo, desde que uso acessório; piscinas; quadras de esporte; campo de futebol e itens semelhantes, sacadas ou terraços até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura e ocupando até 1/3 (um terço) da fachada.

Art. 85. Para fins de preservação do patrimônio histórico, cultural e paisagístico da área central do Município compreendendo os bairros Vila Cardoso, Vila Thomazina, Vila Tavares, Jardim Palmira, Vila São Paulo, Jardim Bandeirantes e Jardim Santa Marta, fica definido o gabarito no máximo de 8m (oito metros), excluindo-se barrilete e caixa d'água.

Art. 86. Somente poderão ser desdobrados lotes resultantes de parcelamento, até o limite definido no anexo V desta Lei.

Art. 87. Será permitido a ocupação do recuo de fundo por edícula de uso acessório, desde que vinculado ao projeto de construção da edificação



Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

principal , e limitado a área a ser construída em 40% (quarenta por cento) da edificação principal.

Parágrafo único : deverá ser mantido uma distância mínima de 2 m (dois metros) entre a edícula e a construção principal.

Art. 88. Será criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano-CMDU, com participação do Poder Executivo e da sociedade civil, para revisar, quando necessário, esta Lei Complementar.

Parágrafo 1º - O Conselho será composto por seis membros e seus respectivos suplentes, indicados pelo Chefe do Poder Executivo, por dois membros e seus respectivos suplentes, indicados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, por dois membros e seus respectivos suplentes, indicados pela ACISCLIPA – Associação Comercial, Industrial e de Prestação de Serviços de Campo Limpo Paulista e por dois membros e seus respectivos suplentes, indicados por associações de bairros de Campo Limpo Paulista.

Parágrafo 2º - As entidades de que trata o parágrafo anterior, após oficiadas, terão o prazo de 15 dias para indicar os seus representantes e respectivos suplentes, em não o fazendo, os membros da sociedade civil serão indicados pelo Chefe do Executivo, dentro da área de atuação de cada entidade.

Parágrafo 3º - O regimento interno do CMDU será divulgado por Decreto do Poder Executivo.

Art. 89. - Esta Lei Complementar incorpora os institutos estabelecidos pela Lei Federal 10.257/01.

Art. 90. O não cumprimento do estabelecido nesta lei, sujeitará o infrator as penalidades previstas nas Leis Federais 6766/79, 9785/99 e 10257/01, no Código Tributário Municipal e demais legislações pertinentes sem prejuízo do que se segue:

I – os parcelamentos, condomínios e vilas que não se enquadrarem nas normas estabelecidas nesta lei, estarão sujeitos a aplicação de multas entre 1.000 e 100.000 UVRM – Unidade de Valor de Referência Municipal por dia de permanência em situação irregular, se não regularizados no prazo de 50 (cinquenta) dias, após notificação;

II – em caso de reincidência, o valor da multa será cobrado em dobro.





Prefeitura da Cidade de Campo Limpo Paulista

Art. 91. O Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a partir da sua publicação.


Art. 92. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão à conta das dotações próprias do Orçamento.

Art. 93. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 94. Revogam-se as disposições em contrário, em especial as leis: 856/83, 1117/89 e suas alterações, 15/92, 934/85 e Decretos 3934/96, 1479/80, bem como a Lei Complementar 166, de 19 de novembro de 2001.


LUIZ ANTONIO BRAZ
Prefeito Municipal

Publicada na Coordenadoria de Administração desta Prefeitura Municipal, aos sete dias do mês de maio do ano de dois mil e dois.


Berenice Rañalli Aparecida Trevisan
Coordenadora

