

OF/GP/Nº ____/2025

Batatais/SP, ____ de _____ de 2025.

Senhor Presidente,

Tem o presente, a finalidade de submeter à apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, por intermédio de Vossa Excelência, o anexo Projeto de Lei Ordinária, que dispõe sobre a Urbanização, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano e dá outras providências.

Esperando poder contar com o indispensável apoio de Vossa Excelência e Nobres Pares, antecipo os agradecimentos e renovo protestos de elevada estima e consideração.

COM OS MELHORES CUMPRIMENTOS,

LUÍS FERNANDO BENEDINI GASPAR JÚNIOR
(JUNINHO GASPAR)
PREFEITO DE BATATAIS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR
EDUARDO HENRIQUE RICCI
Presidente da Câmara Municipal de Batatais
BATATAIS/SP

Batatais, ____ de _____ de ____.

Mensagem nº ____/2025.

Assunto: Projeto de Lei dispendo sobre a Urbanização, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano e dá outras providências.

Senhor Presidente,

Encaminhamos, para consideração e deliberação de Vossa Excelência e dos demais nobres Vereadores, o anexo Projeto de Lei Complementar, dispendo sobre a Urbanização, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano e outras providências.

O referido projeto é fundamental, pois, à medida que as cidades evoluem e novos desafios emergem, é imperiosa a necessidade de revisar e atualizar as regulamentações relacionadas ao uso do solo urbano, garantindo que a realidade presente e a expectativa do futuro estejam alinhadas com as regulamentações vigentes de urbanização e ocupação do solo.

A edição de um novo diploma normativo voltado ao tema, portanto, viabiliza a modernização das regras para o uso e a ocupação do solo, promovendo um desenvolvimento mais ordenado, que permita a adoção de diretrizes ao zoneamento, infraestrutura, transporte, áreas verdes, proteção aos recursos hídricos, controle da poluição e a mitigar os impactos ambientais negativos do desenvolvimento urbano.

Além disso, o presente projeto viabilizará a readequação de paradigmas que norteiam a ocupação do solo para evitar a construção em áreas

de risco, melhoria da qualidade de vida e proporcionará a racionalização dos espaços de lazer, cultura e convívio social, para além de propiciar um desenvolvimento urbano mais equilibrado e resiliente, em que há a convivência da sustentabilidade e do crescimento econômico inclusivo.

Assim, considerada a necessidade de promover o desenvolvimento socioeconômico e ambiental de cidades mais sustentáveis, seguras e com maior índice de desenvolvimento humano, cujas expectativas estejam alinhadas às necessidades e aspirações da população batataense, encaminhamos, para consideração e deliberação de Vossa Excelência e dos demais nobres pares, o Projeto de Lei Complementar, instituindo a nova disciplina de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município da Estância Turística de Batatais de Batatais.

Valemo-nos da oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos da mais alta estima e distinta consideração.

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Batatais, aos ____ de ____ de 2025.

LUIS FERNANDO BENEDINI GASPAR JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL
(JUNINHO GASPAR)

PROJETO DE LEI Nº

Dispõe sobre a disciplina de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município da Estância Turística de Batatais e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS, ESTADO DE SÃO PAULO, DECRETA:

Art. 1º. Esta Lei disciplina a Urbanização, o Uso e a Ocupação do Solo, conferindo instrumentos de planejamento e de gestão urbana, bem como define as categorias de uso do solo, as atividades (observadas as restrições previstas na matrícula de cada lote e de seus respectivos loteamentos), localização, incomodidade e medidas de mitigação, taxa de permeabilidade, taxa de ocupação, gabarito, recuos, quantidade de vagas de estacionamento, áreas mínimas dos lotes e duas respectivas testadas mínimas, dimensões mínimas do sistema viário, e, adensamento, em cumprimento ao disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município da Estância Turística de Batatais e ao artigo 42 da Lei Orgânica do Município.

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º. Integram esta Lei:

I - ANEXO I: Mapa 01 - Macrozoneamento do Município de Batatais com a definição e descrição perimétrica do Perímetro Urbano; Mapa 02 - Zoneamento Urbano do Município de Batatais, e, Mapa 03 - Unidades de Planejamento da Área Urbana do Município de Batatais;

II - ANEXO II: Tabelas I, II, III, IV e V;

III - ANEXO III: Definições.

TÍTULO II DO ORDENAMENTO DO ESPAÇO URBANO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º. O ordenamento do espaço urbano objetiva:

I - direcionar o crescimento urbano;

II – estimular o desenvolvimento urbano de forma sustentável

III - considerar a capacidade da infraestrutura, o relevo, as condições geológicas e pedológicas;

IV - definir os parâmetros urbanísticos a serem aplicados com base no adequado adensamento demográfico;

V - permitir a multiplicidade e diversidade de usos do solo;

VI - distribuir com igualdade os equipamentos, bens e serviços públicos municipais;

VII - promover o bem-estar, segurança e justiça social aos habitantes do Município;

VIII - promover a proteção dos bens de interesse histórico, artístico, arquitetônico e cultural do Município; e

IX – promover o desenvolvimento econômico, o trabalho humano digno e a geração de renda.

CAPÍTULO II

DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 4º. Incentivar-se-á a convivência dos múltiplos usos na cidade, observando-se, para tanto, as adequações das demandas ao sistema viário, aos regramentos referentes à acessibilidade, à infraestrutura urbana e às condições ambientais satisfatórias, utilizando-se das medidas necessárias para:

I - amenizar dos conflitos de vizinhança e trânsito;

II - adequar qualquer tipo de poluição;

III - possibilitar a melhoria da paisagem urbana, a preservação dos bens culturais e a recuperação dos recursos naturais;

IV - estabelecer mecanismos para atuação conjunta do setor público e do privado, no alcance do cumprimento de transformações urbanísticas da cidade.

V - elaborar uma política para abordagem das Áreas de Interesse Ambiental, com estratégias para administrar as áreas ocupadas e conter a ocupação nas áreas a preservar.

Art. 5º. As condições de implantação dos usos serão condicionadas pela incomodidade gerada pela atividade.

Art. 6º. Considera-se incomodidade a reação adversa de forma aguda ou crônica sobre o meio ambiente natural e construído, tendo em vista suas estruturas físicas e sistemas sociais.

§ 1º A incomodidade é definida nesta Lei, mediante apreciação dos seguintes parâmetros:

I - poluição sonora: incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais;

II - poluição atmosférica: refere-se à emissão de substâncias odoríferas, de gases, vapores, materiais particulados e/ou fumaça devendo-se observar o limite estabelecido em legislação estadual;

III - poluição por resíduos sólidos: trata-se do impacto causado pela atividade que produz e/ou estoca resíduos sólidos com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

IV - poluição hídrica: trata-se do impacto causado ao meio ambiente pelas atividades que lançam efluentes incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica e ou sistema coletor;

V - porte do empreendimento: incomodidade causada em função do porte do empreendimento que será instalado, considerando-se, para este enquadramento, a área construída de edificação;

VI - geração de tráfego: trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração das pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados;

VII - vibração: quanto ao impacto causado por atividades geradoras de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinários;

VIII - periculosidade: associado ao potencial de risco e danos à saúde e ao meio ambiente, em caso de acidente, em função da produção, distribuição, comercialização, uso e estocagem de materiais perigosos: radiação eletromagnética, explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis.

§ 2º A incomodidade é classificada de acordo com a Tabela de Parâmetros de Incomodidade por Categoria anexa a esta Lei.

Art. 7º. Os Coeficientes de Aproveitamento (CA) máximos das Zonas da Macrozona Urbana do Município poderão ser elevados somente em virtude da aplicação dos Instrumentos da Política Urbana previstos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial.

Art. 8º. Parte do lote ou gleba deverá ser permeável, com ausência de pavimentação, visando à absorção de águas pluviais pelo solo.

§ 1º A taxa de permeabilidade mínima para cada zona urbana, expressa em porcentagem de área permeável em relação à área total do lote ou gleba, está relacionada nos anexos desta Lei.

§ 2º A área permeável poderá receber pavimentação com capacidade drenante, sendo admitidas as seguintes alternativas:

I - Piso drenante vazado (“piso-grama”) assentado em base permeável: será aplicado o coeficiente de 0,65 em relação à sua área total de instalação para composição da área permeável;

II - Piso drenante de à base de cimento e pedras moídas espaçadas assentado em base permeável: será aplicado o índice 1,00 em relação à sua área total de instalação para composição da área permeável;

III - Piso em concreto intertravado com junta de 1cm (um centímetro) e sem rejunte, assentado em base permeável: será aplicado o coeficiente de 0,25 em relação à sua área total de instalação para composição da área permeável;

IV - Outras alternativas poderão ser aceitas, desde que seja apresentado laudo técnico de empresa especializada, acompanhado de ART/RRT, sobre a capacidade de infiltração do material adotado.

§ 3º A taxa de permeabilidade mínima pode ser suprimida, total ou parcialmente, desde que seja implantado um sistema de retenção de deflúvio no interior do lote que atenda às seguintes condições:

I - O volume total do reservatório será resultante da aplicação da seguinte fórmula:

$V = A_p \times 0,15$; onde:

V = volume total do reservatório (m³)

A_p = área permeável obrigatória (m²)

0,15 = precipitação expressa (m/h)

II - A caixa de retenção de deflúvio deve conter dispositivo para saída de todo o seu volume, em um período compreendido entre uma e duas horas, não sendo permitido o seu armazenamento para reuso da água.

III - Um projeto técnico detalhado do sistema de retenção de deflúvio, acompanhado de ART/RRT, deve ser anexado ao processo, abrangendo desde a área de captação até o ponto de descarga final no meio-fio.

IV - A área mínima designada à captação das águas pluviais que serão direcionadas para a caixa de retenção de deflúvio é igual ao valor da área permeável obrigatória correspondente ao lote ou gleba.

TÍTULO III DO USO DO SOLO

Art. 9º. Considera-se uso o tipo de atividade, pública ou privada, com fins econômicos ou não, realizado em imóvel edificado ou não.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se imóvel:

I - Residencial: o que envolve a moradia habitual de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

II - Não-residencial: aquele destinado a usos não residenciais, nas quais se compreendem o comércio, a prestação de serviços, a indústria, os usos associativos em caráter privado, as instituições públicas e o uso rural em perímetro urbano.

III - Uso misto: aqueles que compreendem atividades residenciais e não-residenciais.

CAPÍTULO I DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 10. Considera-se categoria de uso a classificação dos usos segundo suas características físicas, modo de atividade e impactos gerados que objetiva a harmonização das suas inter-relações no espaço urbano.

CAPÍTULO II DO USO RESIDENCIAL

Art. 11. O Uso Residencial é classificado de acordo com os seguintes parâmetros:

I - Uso Residencial Unifamiliar (R1), sendo uma residência por lote;

II - Uso Residencial Multifamiliar (R2), sendo duas ou mais residências por lote;

III - Uso Residencial Coletivo (R3), tais como asilos, orfanatos e similares;

IV - Uso recreativo do espaço privado (R4), tais como áreas de lazer, chácaras de recreio e afins.

V - Condomínios edilícios e condomínios em lotes (R5).

§ 1º Considera-se casa popular, a construção residencial unifamiliar com área total não superior a 70 m² (setenta metros quadrados), classificada como econômica, popular, interesse social ou outra denominação equivalente no processo de aprovação.

§ 2º Considera-se conjunto habitacional popular, o complexo constituído por unidades habitacionais, classificado como econômico, popular, interesse social ou outra denominação equivalente no processo de aprovação.

§ 3º Os conceitos descritos nos parágrafos anteriores serão complementados pelos parâmetros contidos na Instrução Normativa RFB n.º 2021/2021 e suas alterações, ou em outro regulamento que vier a substituí-la.

CAPÍTULO III

DO USO NÃO-RESIDENCIAL E DO USO RESIDENCIAL MISTO

Art. 12. Compreende-se como:

I - Uso não-residencial: a utilização do imóvel urbano, com ou sem edificação, para a realização de qualquer atividade que não tenha caráter residencial, tais como comércio, prestação de serviços, indústria, associações e fundações privadas, instituições públicas da administração pública direta ou indireta.

II - Uso misto: a utilização do imóvel urbano, com ou sem edificação, para fins que combinem o uso residencial e não-residencial.

Art. 13. Será autorizado o exercício do uso não-residencial ou uso misto, pelos particulares ou pelo Poder Público, desde que:

I – devidamente enquadrados na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) e obedecidas as permissões de cada Zona Urbana, conforme estabelecido na Tabela I, Anexo II desta Lei;

II – atendidos os parâmetros de incomodidade gerados pelo empreendimento, conforme Tabela V, Anexo II desta Lei;

III – haja a implementação prévia das medidas mitigatórias de incomodidade previstas nesta Lei, sem prejuízo a outras apresentadas pelo empreendedor ou exigidas pelo Poder Público, desde que tais medidas sejam necessárias e suficientes para adequar a atividade aos parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta Lei;

§ 1º A atividade estará proibida caso não seja possível a adequação aos padrões de incomodidade ou a mitigação da incomodidade previstos nesta Lei.

§ 2º A adequação das atividades aos parâmetros de incomodidade deverá ser previamente demonstrada mediante apresentação de projeto técnico, elaborado por profissional qualificado, acompanhado de ART/RRT/, de que o empreendimento atende ao previsto nesta Lei, sujeito à aprovação pela Administração Pública, que poderá exigir adequações.

§ 3º A classificação pela CNAE se dá em conformidade com a Resolução nº 02, de 20 de novembro de 2018, e alterações, da Comissão Nacional de Classificação (CONCLA).

§ 4º Havendo modificação da CNAE pela CONCLA, o Secretário da Pasta responsável pelo Planejamento Urbano fará a proposta de classificação para o enquadramento nos termos desta Lei, que será incorporado à Tabela I, Anexo II, por meio de Lei Ordinária.

§ 5º Em caso de dúvida, condição limítrofe ou de múltiplas atividades para um mesmo imóvel, o enquadramento da atividade deverá obedecer ao critério mais restritivo.

§ 6º As empresas poderão estabelecer endereço para correspondência em qualquer edifício da área urbana, inclusive nas zonas incompatíveis com a atividade, desde que a mesma não seja exercida no local.

§ 7º As atividades previstas na Seção “A” da Tabela I, Anexo II desta Lei, são proibidas na Macrozona Urbana e na Macrozona de Expansão Territorial.

Parágrafo único. Somente serão permitidas nas áreas ainda não parceladas, se atendida a legislação sanitária, respeitando, ainda, as situações consolidadas antes da vigência desta lei.

Art. 14. A concessão do alvará de funcionamento está condicionada ao cumprimento das exigências descritas nesta Lei.

§ 1º A revisão do alvará de funcionamento em razão da existência de irregularidades quanto à incomodidade poderá ser feita a qualquer tempo, de ofício ou mediante solicitação, especialmente quando o empreendimento não atender aos parâmetros de incomodidade declarados pelo empreendedor, ou, quando não forem implementadas as medidas mitigatórias previstas nesta Lei.

§ 2º A revisão descrita no parágrafo anterior obedecerá ao seguinte procedimento, nos moldes e prazos contidos no Código de Obras e Edificações do Município:

I – o empreendedor será notificado administrativamente;

II – o alvará de funcionamento será cancelado quando decorrido o prazo sem que sanadas as irregularidades, ou ainda, sem apresentação de impugnação administrativa, ou sendo julgada improcedente.

§ 3º Além das exigências previstas neste artigo, o empreendedor fica obrigado a cumprir o previsto na Certidão de Diretrizes.

CAPÍTULO VI DOS USOS COMPATÍVEIS EM ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL

Art. 15. Consideram-se ambientalmente compatíveis (“AC”), os usos possíveis na Área de Interesse Ambiental, compreendendo, entre outros, chácaras de recreio, clubes de campo e congêneres, atividades agrícolas e extrativas, viveiros, apicultura, piscicultura, atividades esportivas e correlatas.

TÍTULO IV DA URBANIZAÇÃO

Art. 16. Considera-se urbanização, toda atividade deliberada de intervenção no solo para fins urbanos, seja criando novas áreas pelo beneficiamento do solo ainda não urbanizado, ou modificando o solo já urbanizado.

Art. 17. Consideram-se formas de urbanização:

I - parcelamento do solo em lotes para edificar, nos termos das Legislações Federal, Estadual e Municipal pertinentes;

II - condomínio edilício e condomínio de lotes, edificados ou não;

III - Regularização Fundiária Urbana (REURB), na forma da Lei n.º 13.465 de 11 de julho de 2017, e suas alterações.

Art. 18. O município poderá recorrer aos instrumentos existentes na legislação estadual e federal pertinentes às normas de parcelamento do solo urbano, sendo estas pautadas pelos seguintes objetivos e critérios gerais:

I - estabelecimento das condições para o parcelamento do solo, de acordo com as normas referentes às áreas com restrições à ocupação, às áreas não edificáveis, à vegetação de interesse ambiental, às áreas com restrições ambientais, às áreas de recreação, ao lazer e equipamentos comunitários, conforme legislação federal e estadual, mais as condicionantes específicas do Município;

II - incentivo à conservação de vegetação de interesse ambiental por parte dos proprietários dos respectivos imóveis;

III - adequação da oferta de terrenos e habitação para a população de baixa renda, observando a relação entre a demanda e a oferta de infraestrutura básica, de transportes e equipamentos comunitários;

IV - mediante a obtenção da Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU).

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 19. A Administração Municipal poderá negar o pedido de parcelamento do solo, mesmo em área que se encontre dentro da Zona Urbana ou na Zona de Expansão Urbana, onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou a construção e manutenção de equipamentos comunitários, ou por outro motivo por ela indicado.

Art. 20. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a permutar área institucional de parcelamento do solo destinada à implantação de equipamentos sociais e comunitários, com área específica para execução de programa de construção de habitação de interesse social.

Art. 21. Para a aprovação do empreendimento, fica o empreendedor obrigado a transferir para a Prefeitura Municipal, mediante registro cartorial sem qualquer ônus para o Município, as áreas destinadas ao Poder Público conforme descrito nesta Lei.

Art. 22. Estarão isentos de reservas de áreas públicas para uso institucional, área verde ou sistema de lazer:

I - Os desmembramentos relativos a imóvel resultante de parcelamento anterior, no qual já se tenha reservado as áreas públicas exigidas pela legislação municipal;

II - Os desmembramentos de gleba, lote ou quadra, que tenha área de até 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

III - Os desmembramentos de imóvel seguidos de aglutinação a outros imóveis, em que o número inicial de partes seja igual ao número de partes resultantes;

IV - Os desmembramentos de glebas, lote ou quadra entre 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) que resulte em até dez partes.

Parágrafo único. Não poderão se beneficiar no disposto neste artigo se as glebas, lotes ou quadras forem resultantes da abertura de vias sem doação de áreas públicas anteriormente.

Art. 23. Deve ser previsto na proposta urbanística, o plantio de uma árvore a cada vinte metros lineares de passeio público por face da quadra.

Art. 24. São proibidos lotes de soleira negativa, ou seja, que tenham o nível do lote mais baixo em relação ao nível da calçada lindeira.

Art. 25. Nos condomínios urbanísticos a manutenção de todos os serviços de limpeza, de infraestrutura, jardinagem e outros que ocorram dentro do empreendimento são obrigações do condomínio ou da Associação de Proprietários.

CAPÍTULO II

DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À INFRAESTRUTURA

Art. 26. Identificada a necessidade pelo Poder Executivo Municipal, poderá ser exigida a elaboração de projeto e execução de obra especial de dispositivo de infiltração, retenção, redução de velocidade e amortecimento das águas de chuva.

§ 1º O disposto no *caput* se aplica a todas as modalidades de parcelamento do solo ou obras que causem grande impacto na infraestrutura existente.

§ 2º Priorizar-se-á o reuso das águas de chuva retidas.

Art. 27. A execução de estação ou sistema local de tratamento de esgotos, em volume a ser determinado pela Secretaria competente, bem como a interligação da rede ao sistema municipal, serão de responsabilidade e custeadas pelo empreendedor.

§ 1º Verificada a desnecessidade de implantação em virtude da capacidade de atendimento da demanda pelo sistema municipal, o empreendedor recolherá taxa única de utilização.

§ 2º A referida taxa será observada em todos os tipos de urbanização citadas nesta Lei, exceto nos empreendimentos caracterizados como de interesse social, na proporção de 25 (vinte e cinco) UFESP's por lote ou unidade autônoma.

Art. 28. A execução do sistema local de captação de água potável, em volume a ser determinado pela Secretaria competente, bem como a interligação da rede ao sistema municipal, serão de responsabilidade e custeadas pelo empreendedor.

§ 1º Verificada a desnecessidade de implantação em virtude da capacidade de atendimento da demanda pelo sistema municipal, o empreendedor recolherá taxa única de utilização.

§ 2º A referida taxa será observada em todos os tipos de urbanização citadas nesta Lei, exceto nos empreendimentos caracterizados como de interesse social, nas seguintes proporções:

I - 25 (vinte e cinco) UFESP's por lote ou unidade autônoma, quando o total do empreendimento for até 149 (cento e quarenta e nove) unidades;

II - 20 (vinte) UFESP's por lote ou unidade autônoma, quando o total do empreendimento for entre 150 (cento e cinquenta) e 299 (duzentos e noventa e nove) unidades;

III - 15 (quinze) UFESP's por lote ou unidade autônoma, quando o total do empreendimento for entre 300 (trezentas) e 449 (quatrocentos e quarenta e nove) unidades;

IV - 10 (dez) UFESP's por lote ou unidade autônoma, quando o total do empreendimento for igual ou acima de 450 (quatrocentos e cinquenta) unidades;

Art. 29. O recolhimento das taxas únicas de utilização deverá ser realizado pelo empreendedor em até duas parcelas, observados os prazos e proporcionalidades a seguir:

I - 40% (quarenta por cento) do valor global até seis meses a contar do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis;

II - 60% (sessenta por cento) do valor global até doze meses a contar do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º As referidas taxas são cumulativas à taxa de licenciamento de obras particulares definida no Código Tributário do Município de Batatais.

§ 2º Fica condicionada a emissão do Termo de Conclusão de Obra (TCO), "habite-se" ou qualquer outro documento análogo ao recolhimento das taxas em tela, sem prejuízo a outras existentes.

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 30. Consideram-se áreas passíveis de parcelamento do solo, as inseridas nas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, desde que atendam as seguintes dimensões mínimas:

I - 10.000 m² (dez mil metros quadrados) em forma de loteamento;

II - 300 m² (trezentos metros quadrados) em forma de desmembramento, desde que a área dos imóveis resultantes atenda os parâmetros desta Lei.

§ 1º Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

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

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

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

Art. 31. A classificação das vias que circundam as divisas da gleba objeto de parcelamento do solo, será definida no Plano de Mobilidade Urbana ou na Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU).

SEÇÃO I DOS LOTEAMENTOS

Art. 32. Os loteamentos deverão ser projetados e executados pelo empreendedor de maneira a assegurar as seguintes condições mínimas de infraestrutura, podendo ser complementadas pela Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU):

I - redes de energia elétrica e de iluminação pública em LED, inclusive nos sistemas de lazer, em consonância com a Lei n.º 3574/2016 e suas alterações - que dispõe sobre a obrigatoriedade do uso de lâmpadas de LED - com todo o sistema instalado e apto ao funcionamento;

II - redes de abastecimento de água, incluindo as esperas para ligações nos lotes;

III - redes de coleta de esgoto, incluindo os interceptores ligados aos emissários e as esperas para ligações nos lotes;

IV - sistema de drenagem de águas pluviais;

V - pavimentação de todas as vias internas e externas, contemplando as respectivas vias de acessos ao empreendimento, com comprovação de atendimento às normas vigentes mediante apresentação de laudo de controle tecnológico;

VI - arborização de todas as áreas verdes de uso público e das vias;

VII - sinalização viária horizontal e vertical e nomenclatura das vias e logradouros públicos, conforme os padrões técnicos fixados pela Prefeitura Municipal;

VIII - execução das rampas de acessibilidade, conforme a Lei Federal n.º 10.098/2000 e o Decreto n.º 5.296/2004, e suas alterações;

IX - execução de calçamento nos passeios públicos das áreas caracterizadas como equipamentos públicos, dentre elas, áreas verdes, institucionais e sistemas de lazer;

§ 1º A expedição do Alvará de Construção será condicionada à aprovação definitiva dos projetos previstos no *caput* deste artigo pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2º A expedição da Certidão do Termo de Conclusão de Obras (TCO) estará condicionada à execução das obras previstas neste artigo.

§ 3º. Somente a partir da emissão do Termo de Conclusão de Obras (TCO), o Município promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal em nome do adquirente ou compromissário comprador no caso dos lotes comercializados e, em nome do proprietário da gleba, no caso dos lotes não comercializados.

§ 4º O loteador deverá garantir a qualidade das obras mencionadas no *caput* pelo prazo mínimo de cinco anos, contados da data de expedição do Termo de Conclusão de Obra, e neste prazo, deverá promover por conta própria, o reparo dos defeitos decorrentes da inobservância de regras técnicas ou de parâmetros estabelecidos pela Administração Pública para o loteamento, sob pena de responder pelo valor dos danos, acrescido de multa de 20% (vinte por cento).

§ 5º O loteador deverá, ainda, prestar os serviços de manutenção de toda a infraestrutura constante no *caput* pelo prazo de três anos, contados da data de expedição do Termo de Conclusão de Obra, sendo o seu custo parte integrante do valor total do empreendimento.

Art. 33. Em até 180 (cento e oitenta) dias após a expedição do Alvará de Construção, o interessado deverá iniciar as obras, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º Prorrogar-se-á o prazo acima por igual período se solicitado pelo interessado.

§ 2º O interessado deverá fornecer ao Poder Executivo Municipal o cronograma de execução das obras de infraestrutura com duração máxima de quatro anos, prorrogáveis por uma única vez por mais quatro anos.

§ 3º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução das obras, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 34. O empreendedor garantirá a execução das obras de infraestrutura e sua manutenção, por meio de caução no valor, no mínimo, 10% (dez por cento) superior ao necessário para a conclusão integral das mesmas, optando por uma das seguintes modalidades:

I - Caução fidejussória,

II - Área de terreno ou de imóvel construído no município, de sua propriedade, por meio de alienação fiduciária,

III - Caução de lotes no próprio empreendimento, mediante escritura de garantia hipotecária,

IV - Seguro-garantia,

V - Fiança bancária.

§ 1º As modalidades relacionadas nos incisos I, II e III do *caput*, poderão ser liberadas parcial e proporcionalmente a infraestrutura executada.

§ 2º A área de terreno, objeto de caução indicada no inciso II deverá situar-se no Município, não estar incluída na área loteada, ser livre de quaisquer ônus e somente poderá ser descaucionada ao final da implantação de toda a infraestrutura, de uma só vez.

§ 3º O número de lotes necessários para a caução indicada no Inciso III será calculado mediante a aplicação da seguinte fórmula:

NL = VLI/VV.AML, onde:

NL: É o número de lotes a serem caucionados.

VLI: É o valor total da infraestrutura (obras e equipamentos urbanos acrescidos de 10%).

VV: É o valor venal do metro quadrado de lote, considerando o loteamento já implantado.

AML: É a área média dos lotes do loteamento.

§ 4º Os valores auferidos com a execução das garantias previstas nos incisos do parágrafo anterior serão obrigatoriamente aplicados nas obras não executadas.

§ 5º O valor da caução descrita no *caput* não deverá ser inferior ao aferido pelos custos praticados pelo mercado e deverá ser aprovado pela Secretaria responsável pelo planejamento urbano.

Art. 35. Da área total do loteamento serão reservadas áreas de uso público nas seguintes proporções mínimas:

I - 15% (quinze por cento) para implantação de áreas permeáveis (áreas verdes e sistemas de lazer);

II – 2% (dois por cento) para implantação de equipamentos públicos urbanos e / ou comunitários (áreas institucionais).

§ 1º Quando a aplicação dos índices descritos no *caput* resultar em área total inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) por categoria, deverá estar concentrada em uma única porção.

§ 2º O Poder Executivo poderá aprovar a transferência de até 50% (cinquenta por cento) das áreas a serem destinadas ao uso público para outro local dentro da Macrozona Urbana (MU) em função da carência comprovada pelos órgãos competentes, desde que justificado tecnicamente no processo que originou a demanda.

§ 3º A área destinada à implantação de sistema de lazer deve ser totalmente urbanizada à custa do empreendedor e corresponder a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do loteamento;

§ 4º A área mínima destinada à implantação de equipamentos públicos urbanos e / ou comunitários deve ser igual ou superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados).

§ 5º As reservas legais e / ou a áreas de preservação permanente podem ser contabilizadas como áreas verdes.

§ 6º Deve ser respeitada a taxa mínima de permeabilidade de 70% (setenta por cento) nas áreas permeáveis, salvo a existência de regulamento descrito em legislações de instâncias superiores.

SEÇÃO II

DAS ESPECIFICIDADES DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 36. Os loteamentos fechados, condomínios urbanísticos horizontais, verticais, e, condomínios de lotes, devem, sem prejuízo a outras normas e exigências estabelecidas por esta Lei ou de outra esfera, atender aos requisitos adicionais descritos nos artigos subsequentes.

Art. 37. A infraestrutura referente à rede de energia elétrica, telefonia e logística deve ser subterrânea, respeitando as especificações técnicas das concessionárias dos serviços.

Art. 38. A constituição de loteamento fechado somente será autorizada quando os loteadores submeterem sua administração à Associação de Proprietários,

constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade administrativa.

§ 1º Será permitido à Associação de Proprietários criar mecanismos para o controle e a identificação das pessoas que acessarem o loteamento, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 2º A Associação de Proprietários deverá assumir formalmente a obrigação de desempenhar no loteamento, respeitadas as legislações específicas, os serviços de poda e manutenção de árvores, coleta seletiva e remoção de lixo e resíduos sólidos em geral até local específico situado na parte externa do empreendimento e determinado pela Prefeitura Municipal, a manutenção das vias de circulação, manutenção dos serviços elétricos e de iluminação pública e a segurança pública dentro dos seus limites, em compensação pela permissão de uso das vias de circulação internas e de parte das áreas de lazer e institucionais correspondentes.

Art. 39. Nos Condomínios Urbanísticos e nos Loteamentos Fechados fica a cargo da Associação de Proprietários a obrigação em fazer as medições de consumo de água individualizado, devendo o empreendedor já na execução da infraestrutura de distribuição de água potável, instalar medidor único de abastecimento do condomínio / loteamento fechado em local de fácil acesso para leitura.

Art. 40. As áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos públicos urbanos ou comunitários (áreas institucionais) dos loteamentos fechados poderão ser implantadas, no todo ou em parte, fora do perímetro do fechamento, mediante autorização expressa do Poder Executivo Municipal.

Art. 41. Consideram-se comunitários e de uso comum a toda a sociedade os equipamentos de cultura, esporte, lazer, saneamento e similares internos aos muros do perímetro fechado dos loteamentos, mesmo que objetos de concessão de direito real de uso a Associação de Proprietários.

Parágrafo único. Não podem estar internos aos muros do perímetro fechado dos loteamentos equipamentos de saúde, de educação e de assistência social.

Art. 42. Não são permitidas construções nas áreas públicas destinadas ao Sistema de Lazer e Áreas Verdes internas ao perímetro fechado do loteamento, na forma da legislação vigente.

Art. 43. As despesas para o fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, são de responsabilidade do empreendedor.

Art. 44. Após a liberação do Loteamento Fechado, a utilização das áreas públicas internas, respeitadas os dispositivos legais vigentes e enquanto perdurar a permissão de uso, poderá ser objeto de regulamentação própria a ser

estabelecida pela Associação dos Proprietários, devendo este regulamento ser aprovado pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 45. Caberá ao Poder Executivo Municipal, por meio do órgão responsável, a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 46. Responde legalmente pelo loteamento fechado a figura jurídica da Associação de Proprietários e, na extinção desta, a pessoa física do seu último presidente.

Art. 47. No caso de anulação da caracterização de loteamento fechado, as áreas públicas internas serão reintegradas ao patrimônio público municipal, conjuntamente com a infraestrutura urbana implantada.

Art. 48. Todos os investimentos efetuados nas áreas de permissão de uso do loteamento fechado integrarão o patrimônio público após o término da permissão de uso ou sua revogação, não gerando aos proprietários qualquer direito indenizatório.

SEÇÃO III DO DESDOBRO E DO DESMEMBRAMENTO

Art. 49. As dimensões mínimas do imóvel resultante de desdobro ou desmembramento estão definidas na Tabela II, Anexo II.

Art. 50. Será admitido o desdobro ou aglutinação em terrenos que tenham recebido edificações distintas antes da vigência desta Lei, independentemente das áreas e testadas resultantes, desde que atendidas as seguintes condições:

I - as edificações constituam unidades autônomas com frente para via pública oficial implantada e atendam os parâmetros previstos no Plano Diretor e demais legislações específicas, notadamente os de acessibilidade;

II - seja comprovada a existência das edificações em data anterior à publicação desta Lei, por meio de "Habite-se", cadastro na Prefeitura Municipal com lançamento de IPTU Predial, escritura pública ou outra documentação idônea; e,

III - sejam respeitadas, se existentes, as restrições cartoriais e o zoneamento.

Parágrafo único. Será permitido o desdobro, também, independentemente das áreas e testadas resultantes quando o lote:

I - for remanescente de área maior atingida por desapropriação ou melhoramento público;

II - for o objeto de usucapião, do qual tenha resultado área ou testada inferior ao mínimo estabelecido, desde que atendidas às condições dos incisos I e II deste caput;

III - for destinado à regularização fundiária de interesse social.

CAPÍTULO II DOS CONDOMÍNIOS

Art. 51. Na Macrozona Urbana (MU), permite-se a urbanização do solo sob a forma de condomínio, vertical ou em lotes, nos termos das Leis Federais 4.591/1964 e do Art. 1358-A do Código Civil.

Art. 52. É permitida a implantação de condomínio edilício em condomínio de lotes, devendo ser respeitados os índices previstos na Tabela II, Anexo II.

Art. 53. É obrigatória a reserva de áreas destinadas ao sistema de lazer e / ou área verde quando da urbanização do solo sob a forma de condomínio.

§ 1º Da área total do condomínio de lotes, será reservado, no mínimo, 15% (quinze por cento) para implantação de áreas permeáveis;

§ 2º A área destinada à implantação de sistema de lazer deve ser totalmente urbanizada à custa do empreendedor e corresponder a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do loteamento;

§ 3º A área destinada ao sistema de lazer e / ou área verde deverá ser totalmente urbanizada, localizada internamente à área de uso condominial e sua manutenção será de obrigação exclusiva dos condôminos.

§ 4º A reserva legal e / ou a área de preservação permanente existentes no lote ou gleba podem ser contabilizadas como áreas verdes.

§ 5º Deve ser respeitada a taxa mínima de permeabilidade de 70% (setenta por cento) nas áreas permeáveis, salvo a existência de regulamento descrito em legislações de instâncias superiores.

CAPÍTULO III DOS LOTES, DAS QUADRAS, DAS VIAS E FAIXAS DE MANUTENÇÃO E SERVIDÃO

SEÇÃO I DOS LOTES

Art. 54. Nenhum lote poderá ter profundidade superior a cinco vezes a largura de sua testada.

Art. 55. A construção de mais de uma unidade autônoma dentro do mesmo lote somente será permitida se para cada construção corresponder um lote que atenda as dimensões mínimas definidas para a zona a que se situe, ou esteja sob a forma de condomínio horizontal ou vertical, quando permitido.

SEÇÃO II DAS QUADRAS

Art. 56. A dimensão linear máxima das faces das quadras é de 200 m (duzentos metros) de extensão.

Parágrafo único. As quadras localizadas na Zona de Interesse Econômico poderão ter até 300,00 m (trezentos metros) de extensão.

SEÇÃO III DAS VIAS E FAIXAS DE MANUTENÇÃO E SERVIDÃO

Art. 57. O sistema viário dos parcelamentos do solo deve articular-se com as vias oficiais adjacentes, observando-se, ainda, as diretrizes traçadas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial, Plano de Mobilidade Urbana e Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU).

Art. 58. Tendo em vista sua consolidação, as margens dos cursos d'água em áreas já ocupadas serão consideradas áreas de manutenção e deverão obedecer aos seguintes critérios:

I - Córrego Castelo (Travessa Manoel Xavier Cotrin e Travessa Lourenço Betarelo - canalizado): obedecer a largura consolidada e manter o alinhamento predial existente;

II - Córrego Capão (Avenida 14 de Março e Avenida Dr. Oswaldo Scatena): manter a área consolidada respeitando os alinhamentos prediais atuais;

III - Córrego Araras: manter reserva de 30,00m de Área de Preservação Permanente para cada margem;

IV - Córrego do Teo e Nascente do Parque das Nascentes (calha do canal sem canalização): manter Área de Preservação Permanente de 30,00 m de largura obedecendo áreas já edificadas e ou consolidadas;

V - Córrego dos Peixes (não canalizado): manter Área de Preservação Permanente de 30,00 m de largura de cada margem obedecendo construções ou ocupações consolidadas;

VI - Córrego do Pinguinha (canalizado): manter áreas consolidadas e reserva de área livre de 3,00 m de largura de cada lado das margens;

VII - Córrego do Pinguinha (não canalizado): manter áreas consolidadas (Rua Guilherme Bombonato) e fixar reserva de 30,00 m de largura para cada margem onde ainda há áreas livres.

Parágrafo único. As faixas de manutenção são destinadas a acesso para serviços de desobstrução dos cursos d'água e à implantação de redes de infraestrutura, devendo permanecer livre de qualquer edificação ou obstáculo físico fixo que impeça o movimento das águas e o acesso de veículos, máquinas e equipamentos.

Art. 59. Não é permitido que nenhum empreendimento impeça a passagem de rede de infraestrutura de outro empreendimento a montante, obrigando-o ao bombeamento de água ou esgoto.

Parágrafo único. Quando houver a necessidade de implantação de faixa de servidão e outras equivalentes, a sua largura mínima deverá ser de 6,00m (seis metros), tendo este lote largura mínima de 15,00 m (quinze metros).

Art. 60. Nas áreas a serem urbanizadas, a largura mínima das faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular é de 30 (trinta) metros.

Parágrafo único. A canalização dos cursos d'água, quando necessária, será efetuada preferencialmente a céu aberto, visando a preservação desses elementos naturais na paisagem urbana.

TÍTULO V DAS ZONAS ESPECIAIS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 61. As Zonas Especiais, demarcadas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial, são as porções do território do município nas quais se deve aplicar peculiar atuação urbanística com finalidade específica, e correspondem a:

I - Zona de Regularização Fundiária (ZRF);

II - Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Turístico (ZIHCT);

III - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

IV - Zona de Interesse Econômico (ZIE).

TÍTULO VI DOS PADRÕES URBANÍSTICOS

Art. 62. Para aplicação desta Lei, onde são estabelecidos os parâmetros urbanísticos de Parcelamento, de Uso e de Ocupação do Solo, ficam estabelecidas as tabelas anexas.

Art. 63. Em qualquer modalidade de parcelamento do solo, todos os lotes resultantes deverão estar com pelo menos uma face contígua a uma via pública oficial.

§ 1º Para aplicação do *caput* não será aceito o parcelamento em imóveis onde seja necessária a execução, por parte do Poder Executivo Municipal, de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, de abastecimento de água e outras conexões com áreas adjacentes.

§ 2º As obras e serviços descritos no parágrafo anterior poderão ser aceitos se executadas pelo empreendedor, para fins de cumprimento do descrito no *caput*, desde que aprovados pelo Executivo Municipal.

Art. 64. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento, desmembramento ou desdobro não aprovado pelo Poder Executivo Municipal e não registrado no Cartório de Registro de Imóveis e vender áreas caucionadas ou hipotecadas e áreas destinadas ao uso público.

Art. 65. É vedada a expedição de alvarás de construção em lote resultante de qualquer tipo de parcelamento do solo não aprovado pela Prefeitura Municipal de Batatais.

Art. 66. As vias que compõem o sistema viário do loteamento serão, obrigatoriamente, destinadas ao uso público e serão transferidas para o patrimônio do Município, sem quaisquer ônus, devendo articular-se com as vias adjacentes oficiais, de faixa preservada e/ou a ser recuperada.

Art. 67. A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura Municipal de Batatais, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 68. As vias locais sem saída serão permitidas quando não houver outra solução técnica, desde que providas de área de retorno em sua extremidade de modo a permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de vinte metros, incluindo a calçada, e seu comprimento não exceder em cinco vezes a sua largura total.

Art. 69. Nos cruzamentos ortogonais das vias públicas, os dois alinhamentos prediais devem ser concordados por um círculo de raio mínimo de nove metros, e de, no mínimo, seis metros nos cruzamentos não ortogonais.

Art. 70. O memorial descritivo de empreendimentos aprovados, inclusive para a modalidade de Condomínios Urbanísticos, poderá ser mais restritivo em relação aos índices urbanísticos previstos na Tabela II do Anexo II.

Art. 71. O subsolo se utilizado para estacionamento de veículos não se restringirá à taxa de ocupação descrita nesta Lei, desde que mantida a taxa de permeabilidade de solo natural.

Art. 72. As vagas de estacionamento que forem implantadas no recuo frontal aos lotes somente serão autorizadas se garantirem distância mínima entre a edificação e a área de calçada, não sendo permitido o avanço do veículo estacionado sobre a área da calçada, passível das sanções legais.

Art. 73. Quaisquer obras nas edificações dos lotes de esquina devem contemplar, à custa do proprietário, a implantação de acessibilidade nas calçadas para assegurar a travessia das pistas do cruzamento, nos termos das normas técnicas vigentes.

Art. 74. A instalação de Estação de Rádio Base (ERB) depende da expedição de alvará de construção e autorização administrativa das Secretarias competentes, observando-se, ainda, as seguintes condições:

I - o imóvel que receberá as instalações deve situar-se na Macrozona Urbana (MU) ou na macrozona de Expansão Territorial (MET);

II – a aprovação do respectivo projeto depende de anuência prévia do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural do Município de Batatais (COMPHAC) quando o imóvel estiver localizado na Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Turístico (ZIHCT);

III - respeitar os seguintes distanciamentos mínimos, aferidos do centro geométrico da base da torre, sem prejuízo a outros mais restritivos previstos em legislação:

a) 30 m (trinta metros), num plano horizontal, dos limites de imóveis residenciais;

b) 50 m (cinquenta metros), num plano horizontal, dos limites de imóveis não-residenciais;

c) 10 m (dez metros), num plano vertical, do teto da unidade habitável mais próxima, quando instalada em edifício;

d) 500 m (quinhentos metros), num plano horizontal, a partir do perímetro da Praça Cônego Joaquim Alves.

IV - obedecer aos seguintes recuos mínimos, aferidos da base da estrutura de sustentação das antenas até o limite do lote:

- a) Frontal: 6,00 m (seis metros);
- b) Lateral e fundos: 4,00 m (quatro metros);
- c) Esquinas: 6,00 m (seis metros)

V - atender a Lei Federal n.º 11.934, de 05 de maio de 2009 e suas alterações posteriores, devendo, ainda, o responsável pelo projeto, declarar expressamente na respectiva ART ou RRT;

Parágrafo único. As Estações de Rádio Base (ERB) são compostas por, mas não se limitando a: antenas, torres, mastros, postes, contêineres e demais equipamentos necessários à operação de serviços.

CAPÍTULO I

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Art. 75. A obtenção das licenças ou das autorizações para implantação de obras e / ou atividades, de iniciativa pública ou privada, que tenham significativa repercussão, ou ainda, impactos adversos sobre o meio ambiente, infraestrutura urbana ou prestação de serviços públicos, deverão vir acompanhados de prévio Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV), elaborados por profissionais devidamente habilitados.

§ 1º Considerar-se-á, para análise do Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV), além dos parâmetros descritos nesta Lei, as metas relativas aos padrões de qualidade urbana e / ou ambiental, fixados nos planos governamentais ou em outros atos normativos federais, estaduais ou municipais aplicáveis, e, os programas e projetos governamentais propostos e / ou em implantação na área de influência do empreendimento ou atividade.

§ 2º Consideram-se impactos adversos ao meio ambiente natural e construído, as interferências negativas nas condições de qualidade das águas, do solo, do ar, da saúde pública, das áreas urbanas - inclusive da paisagem - e de uso e ocupação do espaço urbano, gerados por, mas não se limitando a:

I - empreendimentos que gerem interferência significativa nas redes de infraestrutura urbana, tais como, as redes de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem urbana pluvial e a rede viária;

II - empreendimentos que gerem interferência significativa na prestação de serviços públicos, tais como, os relativos às áreas da saúde e da educação;

III - empreendimentos que promovam uma alteração significativa na qualidade de vida na área de influência do empreendimento ou atividade, afetando a saúde, segurança, locomoção ou bem-estar dos moradores e frequentadores;

IV - empreendimentos que gerem risco à proteção ambiental estabelecida para a área de influência do empreendimento ou atividade;

V - empreendimentos que necessitem de parâmetros urbanísticos especiais;

VI - empreendimentos que gerem ruído excessivo;

VII - empreendimentos que gerem odores de qualquer natureza;

VIII - empreendimentos que gerem efluentes industriais;

IX - empreendimentos que gerem tráfego de veículos e impactem o sistema viário existente;

X - empreendimentos que gerem ao trânsito a circulação e aglomeração intensa de pessoas;

XI - empreendimentos que impactem de forma significativa na paisagem urbana, sobretudo a da Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Turístico (ZIHCT);

XII - empreendimentos que elevem a demanda por áreas de estacionamento de veículos;

XIII - empreendimentos que impactem, de forma significativa, na paisagem urbana, sobretudo a da Zona de Preservação Ambiental (ZPA).

§ 3º A exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui a elaboração e aprovação dos relatórios ambientais requeridos nos termos da legislação ambiental.

§ 4º Não será exigida a apresentação, publicação ou exposição de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) nos procedimentos para renovação de alvará, desde que não tenha ocorrido a alteração da atividade (CNAE) e dos parâmetros de incomodidade previstos no alvará anterior.

§ 5º Aplica-se o disposto no parágrafo anterior aos procedimentos para regularização de imóveis, desde que inexistente manifestação pública formal sobre os impactos adversos citados nesta Lei.

§ 6º Os relatórios e demais documentos que integrarão o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) são públicos e estarão disponíveis para consulta na Secretaria Municipal com a atribuição de expedir alvará de construção, pelo prazo de trinta dias corridos, inclusive para impugnação.

§ 7º A impugnação deverá ser fundamentada e não suspende o prazo de exposição do EIV;

§ 8º O despacho decisório será remetido ao requerente e anexado ao protocolo que gerou o EIV, conferindo a devida publicidade ao ato.

Art. 76. Para os efeitos desta Lei, consideram-se empreendimentos e atividades de impacto aqueles que apresentem pelo menos uma das seguintes características:

I - área construída igual ou superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados), de uso não-residencial ou residencial multifamiliar, exceto aqueles situados na Zona de Interesse Econômico (ZIE);

II - parcelamentos do solo que resultem em 10 (dez) ou mais lotes;

III - empreendimentos cujas atividades são capazes de reunir mais de 100 (cem) pessoas simultaneamente;

IV - empreendimentos cujas atividades enquadrem-se como industriais e sua implantação se dê fora da Zona de Interesse Econômico (ZIE);

V - empreendimentos cujas atividades são consideradas polo gerador de tráfego, poluidoras ou perigosas, conforme Tabela V, Anexo II, desta Lei;

VI - empreendimentos cujas atividades promovam vibração mecânica, conforme Tabela V, Anexo II, desta Lei.

Art. 77. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá conter, no mínimo, informações sobre:

I - a indicação da área de influência do empreendimento ou atividade, adotando-se como padrão mínimo, o distanciamento de até 500 m (quinhentos metros) do perímetro do lote ou gleba;

II - a finalidade do empreendimento com a respectiva demanda do público usuário;

III - a sobrecarga incidente na infraestrutura urbana existente, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como a geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

IV - alterações urbanísticas, paisagísticas e ambientais causadas pelo empreendimento;

V - sistema de circulação e transportes, incluindo tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque e demanda por transporte público;

VI - equipamentos e serviços urbanos e comunitários;

VII - interesse histórico, cultural e paisagístico;

VIII - emissão de quaisquer tipos de poluição (do ar, da água, do solo, sonora, lumínica, térmica, radioativa ou por vibração).

Art. 78. Ao identificar fatores adversos no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o Poder Executivo poderá exigir a adoção de medidas compensatórias e / ou mitigadoras, solicitar alterações ou complementações no projeto, bem como melhoria das obras e serviços públicos do entorno como condição para expedição da licença ou autorização, objetivando adequar o empreendimento ou atividade ao cumprimento das funções sociais da cidade.

§ 1º O Empreendedor arcará integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços decorrentes das exigências supracitadas.

§ 2º As medidas descritas no *caput* não poderão ser utilizadas para flexibilizar parâmetros urbanísticos ou ambientais além do limite admitido pela legislação aplicável.

§ 3º São exemplos de medidas mitigadoras de incomodidade, mas não se limitam a:

I - faixa de desaceleração, ponto de ônibus, alargamento da via pública, faixa de pedestres, acréscimo de vagas de estacionamento, remodelação de cruzamentos ou geometria das vias, sinalização viária, construção de ilhas;

II - sistema de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais;

III - ampliação de rede de infraestrutura, como sistema de abastecimento e reserva de água, rede coletora de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica;

IV - adequação ambiental;

V - proteção acústica, uso de filtros, outros procedimentos e medidas que minimizem os incômodos gerados pelas atividades;

VI - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais, considerados de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

VII - implantação de mobiliário urbano;

VIII - Adequação dos níveis de ruídos emitidos pela atividade, atendendo ao disposto na legislação vigente;

IX - Execução e implementação de projeto de isolamento acústico do estabelecimento, em conformidade com a legislação que regula a poluição sonora e atender as normas da ABNT - NBR 10.151/87 e 10.152/87;

X - Obtenção de licenciamento do órgão estadual de saneamento ambiental (CETESB) para o exercício da atividade prevista;

XI - Controle da atividade impedindo a emissão de material particulado para fora dos limites da propriedade;

XII - Controle da atividade impedindo a emissão de odores para fora dos limites da propriedade;

XIII - Execução de sistema de “cata fuligem” nas chaminés, no caso de haver fornos à lenha e churrasqueiras;

XIV - Execução e / ou adequação de local para realização das operações de solda de modo a impedir que o luzimento provocado por tal atividade afete os setores vizinhos;

XV - Implementação de isolamento por meio de compartimento próprio, fechado, provido de sistema de ventilação exaustora com filtro - “cabine de pintura” – nos processos de pintura por aspersão;

XVI - Execução de sistema de retenção dos despejos de óleo, graxas e gorduras, antes de serem lançados em rede pública, ao solo e/ou corpo d’água;

XVII - Implementação de isolamento por meio de compartimento fechado nas instalações de lavagem e pulverização de veículos;

XVIII - Atender o Decreto Estadual 8486/76 e suas alterações, que trata do controle da poluição hídrica;

XIX - Destinação adequada para os resíduos sólidos gerados pela atividade, sendo vedado dispô-los a céu aberto ou incinerá-los, em conformidade com a ABNT/NBR 10.004;

XX - Executar muro de isolamento de no mínimo 2,50 m de altura, baias compartimentadas para separação dos diversos tipos de sucatas estocadas e manter procedimentos de limpeza e controle de proliferação de insetos e roedores;

XXI - Implantação de medidas de controle e atenuação da vibração;

XXII - Adequação dos equipamentos que produzam “choque ou vibração”, por meio de fixação em bases próprias e adequadas, evitando-se incômodos à vizinhança e atendendo as normas da ABNT/NBR 10.273/88;

XXIII - Execução de isolamento acústico para os motores de refrigeração (câmara fria, freezer, etc);

XXIV - Distanciamento das edificações e/ou lotes vizinhos, se possível em local confinado, na realização das operações mais ruidosas, obedecidas as normas legais de construção, iluminação e ventilação do município;

XXV - Execução e/ou adequação de medidas para prevenção e combate a incêndio de acordo com a legislação vigente;

XXVI - Obtenção de aprovação pelo Corpo de Bombeiros para o exercício da atividade prevista;

XXVII - Implantação de alternativa de estacionamento e controle de acesso de veículo a edificação;

XXVIII - Atender do número de vagas de estacionamento, dentro da área do empreendimento, de acordo com legislação proposta;

XXIX - Implantação de faixa de acomodação e área de manobra, dentro da área do empreendimento, de acordo com legislação específica ou indicação do setor de aprovação de projetos;

XXX - Implantação de áreas de acessos de veículos e pedestres, dentro da área do empreendimento, de acordo com legislação específica ou indicação do setor de aprovação de projetos;

XXXI - Implantação de área embarque e desembarque, dentro da área do empreendimento, de acordo com legislação específica existente ou indicação do setor de aprovação de projetos;

XXXII - Implantação de pátio de carga e descarga, dentro da área do empreendimento, de acordo com legislação específica existente ou indicação do setor de aprovação de projetos.

§ 4º Caso a atividade seja exercida em parte da edificação, cabe ao interessado solicitar o reenquadramento da incomodidade da atividade.

CAPÍTULO II

DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS (CDU)

Art. 79. A Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU) constitui requisito essencial e precede a expedição de Alvará de Construção para urbanização do solo.

§ 1º Compete ao órgão municipal responsável pelo planejamento urbano do Município expedir a Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU) para a implantação de novos empreendimentos, baseando-se, quando necessário, em pareceres de outros órgãos competentes.

§ 2º A solicitação da Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU) deve ser acompanhada dos seguintes documentos:

I - requerimento devidamente assinado;

II - levantamento planialtimétrico cadastral;

III - planta de localização do terreno, na escala 1:10.000, amarrada à malha urbana, demonstrando o recurso hídrico mais próximo à jusante;

IV - cópia atualizada da matrícula do imóvel, considerada aquela emitida em até trinta dias da data do protocolo da documentação;

V - proposta urbanística;

VI - memorial justificativo sintético e caracterização do empreendimento pretendido.

§ 3º O levantamento planialtimétrico cadastral deverá ser elaborado por profissional habilitado, instruído pelo registro técnico junto ao respectivo conselho de classe, ser representado na escala 1:1000, legendado com convenções cartográficas do IBGE, e, conterá, no mínimo, as seguintes informações do imóvel a urbanizar:

I - dimensões e superfícies;

II - divisas;

III - caracterização dos confrontantes;

IV - características dos imóveis limítrofes com indicação precisa do sistema viário por coordenadas geográficas, áreas e edificações públicas, localização e dimensionamentos dos equipamentos comunitários existentes nos bairros adjacentes, cadastro das redes de infraestrutura existentes na área de influência (incluindo suas cotas de nível);

X - representação gráfica da grade de coordenadas e altimetria, baseadas em SIRGAS 2000;

IV - representação gráfica das curvas de nível a cada metro;

V - localização de vertentes, cursos d'água, canais, valas, brejos, olhos d'água e similares, mesmo que intermitentes;

VI - revestimentos vegetais nativos ou implantados, matas, árvores isoladas e similares;

VII - edificações e redes de infraestrutura existentes dentro dos limites do imóvel a urbanizar;

X - facultativamente, outras indicações necessárias à melhor compreensão das condições do imóvel.

§ 4º O direito de construir só será adquirido com a expedição do Alvará de Construção.

Art. 80. A Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU) conterá, no mínimo:

I - legislação básica a ser seguida;

II - incidência de interferências e dados cadastrais disponíveis relacionados ao imóvel objeto de parcelamento;

III - zoneamento pertinente à área a urbanizar;

IV - diretrizes de uso e ocupação do solo e dos locais de implantação das áreas públicas;

V - diretrizes de projeto e execução dos sistemas e equipamentos de infraestrutura;

VII - indicação dos pontos de interligação para cada sistema, tanto na rede pública, como na rede interna do empreendimento;

VII - informações sobre a responsabilidade pela implantação das redes internas e de suas interligações aos sistemas públicos existentes, se pelo empreendedor ou pelo órgão público;

VIII - informações sobre o empreendimento se encontrar ou não em área de drenagem de manancial de captação de águas do município, esclarecendo a posição relativa do mesmo (montante ou jusante) e a distância com relação ao ponto de captação, e se a implantação do empreendimento irá afetar a mesma.

§ 1º Todas as exigências realizadas pelo Poder Público deverão ser informadas de uma só vez e constarão na Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU).

§ 2º A Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU) é válida por dois anos, admitida uma prorrogação por igual período, mediante solicitação formal do interessado, que deve ser objeto de análise e despacho decisório.

§ 3º As diretrizes ambientais deverão ser expedidas pelo órgão responsável.

Art. 81. A Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU) será expedida em até quarenta e cinco dias úteis, podendo o prazo ser suspenso quando da expedição de “comunique-se”.

§ 1º Sendo necessária a consulta a outros órgãos ou Secretarias, a documentação deverá ser enviada pelo órgão requisitante dentro de 48 (quarenta e oito) horas, ficando interrompido o prazo do *caput*.

§ 2º A Secretaria ou órgão consultado deve fazer a análise completa do pedido e emitir resposta no prazo máximo de quinze dias úteis, reabrindo o prazo do *caput*.

§ 3º A verificação do atendimento ao “comunique-se” deverá ser realizada em até cinco dias úteis.

Art. 82. Expedida a Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU), os documentos para aprovação prévia da proposta de urbanização deverão ser apresentados aos órgãos competentes em até cento e oitenta dias corridos.

Parágrafo único. O não cumprimento do prazo especificado no *caput* implica o arquivamento do processo.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 83. Toda documentação despachada antes da vigência desta Lei obedecerá ao regramento do tempo em que fora expedida, salvo se solicitado o cancelamento do processo administrativo pelo interessado.

§ 1º Observar-se-á o cancelamento de ofício em virtude do não atendimento dos prazos estipulados e / ou do vencimento de tais documentos.

§ 2º Os processos administrativos ainda sem despachos decisórios, protocolados em data anterior à da vigência desta Lei, serão decididos de acordo com a legislação vigente à época de seu protocolo.

§ 3º As certidões sem prazo definido, notadamente as de Uso do Solo e de Diretrizes Urbanísticas (CDU) expedidas até a data da publicação desta Lei são

válidas por 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da data de sua expedição, inadmitida sua prorrogação.

Art. 84. As áreas públicas ocupadas por equipamentos de uso coletivo são classificadas como áreas institucionais, a partir da publicação desta Lei.

Art. 85. Quaisquer das regularizações promovidas pelo Poder Executivo Municipal não eximem o seu promotor das responsabilidades e penalidades legais, assim como não implica na concessão de vantagens fiscais.

Art. 86. Ficam alterados a natureza e os parâmetros urbanísticos dos lotes pertencentes aos loteamentos e conjuntos habitacionais, conforme previsto nesta Lei, e localizados na Macrozona Urbana (MU):

§ 1º Loteamento Jardim São José e Parque Santa Terezinha, para todos os lotes será permitido:

I - recuo frontal zero para construção de abrigos de veículos, cômodos de serviços ou comércio, sem restrição de área mínima para a construção;

II - construção de uso misto sobre o lote, bem como atividades de serviços e comércio, desde que, atendidas as demais legislações, em que o uso e as atividades não sejam incompatíveis ou conflitantes com a vizinhança.

§ 2º Loteamento Parque Residencial Simara: será permitido para todos os lotes construções de residência, serviço ou comércio, desde que atendidas as demais legislações em que o uso e as atividades não sejam incompatíveis ou conflitantes com a vizinhança, bem como construções de até 2 (dois) pavimentos, sem restrição de área mínima para a construção.

§ 3º Loteamento Conjunto Habitacional Jardim São Carlos, Jardim Virgínia, Conjunto Habitacional Jardim Elisa, Adolfo Penholato, Cana Verde, Jardim Elena, Parque Semieli, Jardim Francisco Pupin, Córrego dos Peixes, Jardim Mariana I, Jardim Mariana II, Jardim Mariana III e Jardim das Flores: será permitido, em todos os lotes a construção de uso misto de residência, serviço ou comércio, exceto estabelecimentos com consumo local ou atividades incompatíveis com a vizinhança por incomodidade de ruídos, vibrações contínuas e fortes, poluição de gases ou particulados. A taxa de ocupação deverá respeitar os limites estabelecidos nesta Lei.

§ 4º O Loteamento Chácaras São Luís poderá ter seus lotes desdobrados, desde que respeitadas as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

§ 5º Lotes contíguos à Av. Dr. Cássio Alberto de Lima: construção de uso misto sobre o lote, bem como atividades de serviços, comércio e institucionais, desde que atendidas as legislações em que o uso e as atividades não sejam incompatíveis ou conflitantes com a vizinhança.

§ 6º O Parque Têxtil Elza Hipoliti Krempel passará a ser denominado Parque Empresarial Elza Hipoliti Krempel, e as atividades a serem exercidas observarão as normas aplicáveis ao zoneamento urbano na qual estiver inserido, nos termos desta Lei, ficando, ainda, revogados, os seguintes dispositivos da Lei Municipal n. 2.855, de 13 de abril de 2006:

- I - Artigo 1º;
- II - Artigos 3º a 6º;
- III - O parágrafo 2º do artigo 7º;
- IV - O artigo 8º e seu parágrafo único;
- V - Artigo 9º e seus incisos I a V, e seu parágrafo único;
- VI - Artigo 14 e os parágrafos 1º e 2º.

Art. 87. Entende-se por área ou porção urbana consolidada, para aplicação dos efeitos desta Lei, aquela que atende os seguintes critérios:

I - estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;

II - dispor de sistema viário implantado;

III - estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificadas;

IV - apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;

V - dispor de, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a - drenagem de águas pluviais;

b - esgotamento sanitário;

c - abastecimento de água potável;

d - distribuição de energia elétrica e iluminação pública, e;

e - limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Art. 88. Revogam-se as disposições em contrário, principalmente, a Lei n.º 2877, de 18 de outubro de 2006 e suas alterações posteriores.

Art. 89. Esta Lei entrará em vigência na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS, EM ____ DE
____ DE 2025.

LUÍS FERNANDO BENEDINI GASPAR JÚNIOR
PREFEITO MUNICIPAL
(JUNINHO GASPAR)

ORION FRANCISCO MARQUES RIUL JÚNIOR
CHEFE DE GABINETE DO PODER EXECUTIVO

ANEXO III – DEFINIÇÕES

Acessibilidade: possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privado de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

Aglutinação: é a junção de glebas ou lotes, edificados ou não, para a formação de um único lote ou gleba.

Alinhamento predial: é a linha divisória entre o lote e o logradouro público.

Ambiente: Espaço onde se desenvolvem atividades.

Ampliação: é a obra em acréscimo à edificação existente em uma mesma propriedade, ligada ou não à mesma, que no sentido horizontal ou vertical, formam novos compartimentos ou ampliam os já existentes. Considera-se como existente a obra aprovada e com respectivo habite-se. Em casos específicos, poderão ser admitidos como existentes as edificações aprovadas anteriormente ao ano de 1966 ou ainda aquelas que não possuem projeto aprovado e estejam averbadas em título registrado.

Andaime: é a estrutura de caráter provisório, destinada a permitir a sustentação dos materiais, ferramentas e operários da obra. Deve possuir dispositivos de segurança que evite a queda dos operários ou de coisas no solo.

Andar: é o volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura.

Área construída ou edificada: é a área de construção projetada sobre o plano horizontal do terreno, acrescida das áreas de construção projetadas sobre os planos horizontais dos demais pavimentos ou piso, se existentes.

Áreas destinadas a uso comum dos condôminos: são aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas.

Áreas dominiais: são áreas de propriedade da Administração Municipal não afetada a um uso específico, podendo ser transferidas ou destinadas ao interesse coletivo, nos termos definidos em regulamentação.

Áreas institucionais: são as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, reservadas no processo de parcelamento do solo.

Área ocupada: é a projeção, em plano horizontal da área construída situada acima do nível do solo.

Área privativa: é a área de uso exclusivo que engloba áreas úteis paredes internas, terraços jardineiras nos termos da ABNT NBR 12.721.

Área de Preservação Permanente (APP): é a parcela do território, de domínio público ou privado, a ser permanentemente preservada por possuir características especiais que uma vez modificadas acarretariam grande impacto no meio ambiente, cobertas ou não por vegetação nativa, e que tem a função ambiental de proteger os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, a fauna, a flora, assim como proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas, e também outros espaços assim definidos como tal pelo Código Florestal Brasileiro Lei nº 12.651/2012.

Área remanescente: é a porção que se manteve indivisa após o parcelamento ocorrido em uma gleba, permanecendo a área remanescente como gleba.

Área útil: é a área construída, subtraída dos espaços ocupados pelas paredes, colunas ou elementos construtivos que não permitam sua utilização.

Arruamento: é a abertura de vias públicas ou logradouros, ou os seus prolongamentos, considerada parcelamento do solo na modalidade loteamento, devendo seguir os procedimentos inerentes a esta modalidade estabelecida nesta lei.

Ático andar situado acima do entablamento principal de um edifício e integrado à composição arquitetônica.

Átrio: acesso principal dos edifícios, normalmente utilizado para recepção.

Balanço: é a parte da construção que, em qualquer pavimento, excede em projeção as áreas do pavimento situado imediatamente abaixo. É o mesmo que projeção.

Balcão: é a construção em balanço, aberta, composta basicamente de um piso e de paredes ou gradis baixos, com peitoris como elemento de proteção, também aplicada a mesma definição para sacadas, terraços e congêneres.

Beiral: prolongamento do telhado, além da prumada das paredes, não podendo ser utilizado como piso.

Calçada: Parte integrante da via, normalmente segregada e em nível diferenciado, pavimentada com material adequado à acessibilidade de pessoas, não destinada à circulação ou estacionamento de veículo, reservada ao trânsito de pessoas e, quando possível, a implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins compatíveis a pedestres e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Coeficiente de aproveitamento: calculado pela divisão entre área total construída pela área total do terreno, excluídas as áreas não computáveis definidas por lei.

Compartimento: divisão do ambiente.

Cota: é a medida assinalada, numericamente, das distâncias entre as linhas de um projeto.

Desenvolvimento sustentável: É o desenvolvimento que não esgota os recursos para o futuro, capaz de suprir as necessidades da geração atual, sem comprometer a capacidade de atender as necessidades das futuras gerações.

Diretrizes de loteamento: é o conjunto de regras básicas de abrangência urbanísticas e ambientais que devem ser cumpridas no processo de parcelamento do solo.

Divisa: é a linha divisória legal, que separa lotes vizinhos e logradouro público.

Edícula: é a construção complementar à principal.

Edificação de uso unifamiliar: é a que constitui unidade independente, não integrante de um grupo de edificações projetadas e construídas em conjunto, e contendo apenas uma unidade autônoma residencial.

Edificação de uso multifamiliar: onde se desenvolve o uso habitacional e com várias unidades habitacionais no mesmo lote, normalmente constituído em condomínio seja na forma vertical ou horizontal.

Edificação residencial plurifamiliar: são duas ou mais unidades autônomas residenciais integradas numa mesma edificação vertical, de forma a terem elementos construtivos em comum, tais como, corredores, escadas, vestíbulos, etc.

Embargo: é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

Equipamento: é o elemento destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a esta integrando-se.

Equipamentos urbanos: são os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados, subdivididos em:

a) **equipamentos comunitários:** aqueles destinados ao uso de atividades sociais de educação, saúde, cultura, lazer, segurança, esporte, administração pública, assistência social e similares.

b) **equipamentos de infraestrutura:** aqueles destinados a abastecimento de água potável, redes de esgoto sanitário, de energia elétrica pública e domiciliar, escoamento e coleta de águas pluviais, iluminação pública e rede de telefonia e fibra óptica.

Espaço livre: é a parte do lote não ocupada pelas projeções ortogonais, no plano horizontal do lote, das edificações nela existentes, com exceção dos beirais dos telhados, que não serão tomados em projeção quando menor ou igual a 60 cm.

Espaço livre aberto: é aquele cujo perímetro tem um de seus lados constituídos pelo alinhamento do lote, no todo ou parcialmente, ou que possua parte do perímetro aberto para corredor com largura igual ou superior às dimensões mínimas, estabelecidas por essa legislação, para áreas ou espaços livres abertos ou quando possuir abrigo para veículos ou área de serviço, desde que vazadas em ambas extremidades.

Espaços livres de uso público: são espaços de livre acesso ao público, destinados a práticas de lazer, recreação, contemplação, proteção paisagística e ambiental, manifestações cívicas e culturais, à convivência e as trocas, abrangendo as áreas verdes, as praças e similares.

Faixa de domínio público: é a área de terreno necessária à construção e operação de estradas, rodovias, ferrovias ou obras públicas e que se incorpora ao domínio público.

Faixa *non aedificandi*: é a faixa de solo onde está impedida a construção de edificações, porém, esta limitação não retira a propriedade do dono da terra, que pode utilizá-la em qualquer outro fim que não seja a edificação na faixa estabelecida.

Fração ideal: é o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.

Frente do lote: é a linha do perímetro do lote dada pelo alinhamento com o logradouro público.

Fundação: é a parte das edificações, geralmente subterrânea, que transmite ao solo as cargas da edificação.

Gabarito: é a altura máxima da edificação, medida em metros lineares a partir do nível do ponto médio da guia do passeio público até o plano horizontal que passa pelo ponto mais elevado (assim considerado o ponto mais alto do pé-direito do último pavimento) dessa edificação, no plano da fachada, excetuando-se as obras de caixa d'água e casa de máquinas. Se o lote for de esquina, será considerada a maior altura obtida dos dois alinhamentos, nas condições descritas.

Gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta Lei.

Guia: é o elemento de separação entre o passeio público e o leito carroçável da via pública.

Habite-se: é o documento que autoriza a ocupação de edificação, expedido pela Prefeitura Municipal. O mesmo que Auto de Vistoria.

Infraestrutura básica: é o conjunto de medidas técnicas e implantação de serviços e equipamentos necessários para o funcionamento adequado da estrutura urbana destinados ao abastecimento de água potável, à disposição adequada de esgoto sanitário, à distribuição de energia elétrica, a solução de manejo de águas pluviais, ao esgotamento sanitário, à pavimentação, à implantação de meios fios e sarjetas e às soluções para a coleta seletiva de resíduos sólidos.

Infraestrutura complementar: é o conjunto de medidas técnicas e implantação de serviços e equipamentos complementares para o funcionamento adequado da estrutura urbana, porém não se configurando elementos básicos, tais como a iluminação pública, a rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, a rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

Legalização: é a aprovação de construção executada em desacordo com a legislação vigente.

Licença ambiental: ato administrativo pelo qual o órgão competente estabelece as condições e restrições de natureza ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária.

Licença urbanística: ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e as restrições de natureza urbanística que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar ou ampliar parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária.

Logradouro público ou Logradouro: é toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum pela população.

Lote: é a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro realizado ou de obtido via judicial ou extrajudicial, todos nos termos da lei.

Loteamento de chácaras de recreio: é a modalidade de loteamento implantado em áreas específicas do Município e conforme as áreas mínimas descritas nesta Lei.

Loteamento de sítio de recreio: é a modalidade de parcelamento do solo implantada na zona rural, após a devida descaracterização por meio de ato do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, cujo Módulo Rural mínimo é de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), ou outro por ele definido.

Marquise: é a estrutura em balanço que se sobressai do alinhamento vertical da edificação, com finalidade de cobertura e que não se configure como sacada, não podendo ser utilizado como piso.

Mezanino: é o pavimento que subdivide parcialmente um andar em dois, aberto para o ambiente do piso inferior, pé direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e em conformidade com seu uso, ocupando no máximo 30% (trinta por cento) da área do compartimento.

Moldura: é a saliência que adorna o edifício edificações, justaposta e fixada à construção.

Normas Técnicas (Brasileiras): são normas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, órgão oficial, que com relação à edificação é encarregado de padronizar dimensões, especificações técnicas de materiais e de serviços, métodos de avaliação, de ensaios e de dosagens e procedimentos para elaboração e apresentação de projetos.

Obra: é a realização de trabalho em imóvel, desde seu início até a sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.

Passeio público: é a parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separado por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinadas à circulação de exclusiva de pessoas e, excepcionalmente de ciclistas.

Pavimento: é o conjunto de compartimentos situados no mesmo nível numa edificação, é o plano horizontal do piso que divide, nas edificações, dois andares consecutivos ou andar térreo e subsolo. Cada um dos pisos de uma edificação.

Pé direito: é a distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento, se o piso e/ou teto não forem horizontais, a altura média entre ambos será o pé-direito.

Porão: é o espaço da edificação e situado imediatamente sob o pavimento térreo.

Possuidor: quem possui o direito de posse.

Proprietário: pessoa física ou jurídica em nome de quem o imóvel está registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Quadra: é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, e podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como divisas o próprio loteamento.

Rampa: inclinação da superfície de piso longitudinal ao sentido de caminhamento, para efeito desse código, considera-se rampa quando esta apresenta declividade igual ou superior a 5% (cinco por cento).

Recuo: é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa do lote, sendo área não edificante, isto é, afastamentos da edificação aos

alinhamentos das divisas do lote. Pode ser frontal (em relação à testada do lote), laterais (em relação às divisas laterais) e de fundos (em relação à divisa de fundos do terreno).

Reforma: é a obra que implica em uma ou mais das seguintes modificações com ou sem alteração de uso: área edificada, estrutura, volumetria.

Regularização: regularização de construção sem aprovação, porém, executada de acordo com a legislação vigente.

Reparo: é a obra ou serviço destinado a manutenção de um edifício, sem implicar em mudança do uso, acréscimo ou supressão de área, interferência na estrutura, na compartimentação horizontal ou vertical e na volumetria.

Responsável pelo projeto: profissional legalmente habilitado para desenvolver e assumir a autoria do projeto.

Responsável Técnico: profissional legalmente habilitado para administrar, executar e orientar a execução da obra.

Restauro ou restauração: é a recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais.

Sacada: qualquer saliência que exceda o alinhamento vertical de um edifício, sem cobertura ou fechamento lateral, que serve de base para um guarda-corpo.

Saliência: é o elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado em edificação.

Sistema de áreas verdes e de lazer: é o conjunto de espaços livres sem edificações com uso público, destinado a cumprir a função de permeabilidade do solo, conservação da biodiversidade no meio urbano, do clima urbano e da qualidade do ar, assim como proporcionar o convívio social, o estímulo ao lazer e ao esporte, à recreação e à construção e preservação da paisagem natural e construída, composto por:

a) **Área verde:** parte do solo totalmente permeável e destinado ao plantio e manutenção de espécies arbóreas de espécies nativas, conforme legislação.

b) **Área verde no sistema viário:** é a vegetação de porte arbóreo e ornamental existente em calçadas, canteiros de vias, rotatórias cuja função é compor a

paisagem e proporcionar boa qualidade de vida, mas não podem ser computadas como doação de áreas verdes nos parcelamentos do solo.

c) **Área de lazer:** é o espaço livre podendo ser dotado de mobiliário de infraestrutura para caminhada, esportes, contemplação e lazer em geral, assim como sanitários públicos e demais edificações de infraestrutura e administração destes espaços, podendo também receber destinação paisagística e vegetação de qualquer porte, conforme legislação.

Sótão: é o pavimento situado abaixo da cobertura de um edifício e caracterizado pelo pé direito reduzido, normalmente utilizado para depósito, não considerado para efeito de cômodo de permanência prolongada.

Subsolo: andar inferior ao térreo.

Tapume: é a vedação provisória entre a edificação e o logradouro público.

Taxa de ocupação: porcentagem de área ocupada no terreno (relação entre a área de projeção ocupada pela edificação, num terreno, e a área desse mesmo terreno).

Telheiro: é a cobertura sustentada por colunas ou pilares, sem paredes.

Térreo: é o andar cujo piso seja o mais próximo, em diferença de nível, com o passeio público, em relação ao principal acesso da edificação.

Terraço: é o ambiente criado com a utilização da última laje com piso, com ou sem cobertura.

Testada: é a medida do lote, dada pelo alinhamento com o logradouro público.

Unidade autônoma: é a unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta Lei.

Uso comum: espaços, salas ou elementos, externos ou internos, disponíveis para o uso de um grupo específico de pessoas (por exemplo: salas em edifício de escritórios, ocupadas geralmente por funcionários, colaboradores e eventuais visitantes).

Uso público: espaços, salas ou elementos externos ou internos, disponíveis para o público em geral. O uso público pode ocorrer em edificações ou equipamentos de propriedade pública ou privada.

Vão livre: é a distância entre dois apoios, medida entre suas faces internas.

Varanda: ambiente interno e ou externo à edificação, cobertos com a finalidade de sombrear a edificação criando um ambiente de lazer, que compõe a arquitetura do edifício.

Via pública: é a faixa de domínio público destinada à circulação de veículos, pessoas e animais, compreendendo pista, calçada, acostamento, ilha e canteiro central.

Vistoria: é a diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por finalidade verificar as condições de uma obra ou edificação.