LEI COMPLEMENTAR Nº 93, DE 05 DE DEZEMBRO DE 2022

Institui a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo Município de Indaiatuba que dispõe sobre o ordenamento do uso e da ocupação do solo, e dá outras providências.

NILSON ALCIDES GASPAR, Prefeito do Município de Indaiatuba, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O uso e a ocupação do solo, na área urbana do Município de Indaiatuba, serão regidos por esta lei, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor do Município de Indaiatuba (PDI), observadas no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 2º Para efeitos desta Lei são consideradas os princípios e objetivos gerais da Política Urbana de Indaiatuba, e as definições adotadas para os Eixos de Desenvolvimento Municipal e para Macrozona de Consolidação Urbana (MCU), conforme estabelece o PDI.

TÍTULO II
DO ZONEAMENTO

Art. 3º O zoneamento de Indaiatuba institui as regras gerais de uso e ocupação do solo para as áreas urbanas, por meio da subdivisão da Macrozona de Consolidação Urbana - MCU, instituída pelo novo PDI, sendo premissas deste:

I - estruturar o território a partir dos eixos de transporte;
II - qualificar a vida nos bairros preservando a morfologia;
III - integrar as áreas verdes ao desenvolvimento urbano;
IV - promover o desenvolvimento econômico e industrial;
V - viabilizar a produção de moradia adequada e bem localizada.

Art. 4º O estabelecimento do zoneamento de Indaiatuba considera:

I - conceitos orientadores, definidos pelo PDI;

II - condicionantes legais, socioambientais e territoriais, com base na Lei Federal nº 6.766/79 e Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade e alterações posteriores;

III - especificidades e complexidades do tecido urbano do município.

CAPÍTULO I
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º Os parâmetros urbanísticos adotados para Indaiatuba são agrupados em:

I - uso do solo, o qual abrange a classificação dos usos permitidos para cada unidade, de acordo com o nível de incomodidade, conforme critérios que medem a interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;

II - ocupação do solo, que considera:

a) dimensões mínimas de lotes;

b) testadas, afastamentos e recuos;

c) coeficiente de aproveitamento mínimo e máximo, utilizado como indicador para controle das densidades construtivas e demográficas;

d) taxa de ocupação;

e) taxa de permeabilidade;

f) vagas de estacionamento.

Seção I
Dos Parâmetros de Uso do Solo

Art. 6º O uso do solo se classifica em:

I - Residencial (R): destinado à moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos;

II - Não Residencial (nR): compreende as atividades não residenciais de comércio, prestação de serviços, industriais, institucionais e aos usos rurais em perímetro urbano, os quais geram incômodo ao uso residencial e tem como referência sua natureza e parâmetros de incomodidade e sustentabilidade.

Art. 7º Ficam os usos Residenciais subdivididos em:

I - Residencial unifamiliar (Ru): caracterizada pela existência de uma única unidade habitacional no lote;

II - Residencial multifamiliar (Rm): caracterizada pela existência de mais de uma unidade habitacional no lote, podendo ser:

a) Residencial multifamiliar vertical (Rmv): compreende as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos verticalmente, em um mesmo lote e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, seguindo as definições da Lei Federal nº 4.591/64;

b) Residencial multifamiliar horizontal (Rmh): compreende as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídas horizontalmente em um mesmo lote ou gleba e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, intitulada como "condomínios edilícios", com a unidade privativa devendo respeitar o sublote mínimo estabelecido pelo zoneamento incidente, conforme Quadro 1, presente no Anexo II desta lei.

§ 1º Considera-se unidade privativa, para os efeitos desta lei, a área do terreno reservada às edificações principais, edificações acessórios, jardins e quintais, servidas por passagem particular ou privativa.

§ 2º As passagens particulares ou privativas devem ter largura mínima de 8m (oito metros) de leito carroçável pavimentado, de acordo com os critérios técnicos fixados pelo órgão competente, ser iluminados e possuir, no mínimo, 3m (três metros) de passeio público de cada lado.

Art. 8º Os usos Não Residenciais se subdividem em:

I - Uso urbano rural (UR): compatível ao uso residencial, caracterizada como gleba rural com área mínima de 20.000m² para atividades como agricultura, piscicultura, pecuária e extrativismo;

II - Uso compatível (nR1, nR2): compatível ao uso residencial, cujo funcionamento e processo de produção não causa impacto ao uso residencial;

III - Uso tolerável (nR3): tolerável ao uso residencial, no qual se enquadram usos que podem gerar incômodos à vizinhança residencial, solucionáveis mediante o atendimento de medidas pré-estabelecidas;

IV - Uso incompatível (nR4, nR5, nR6): incompatível ao uso residencial, cujo desenvolvimento pode causar prejuízo à saúde, à segurança, ao bem-estar público e à integridade da flora e fauna regionais, notadamente em função do alto potencial poluidor ou por envolverem alta periculosidade exigindo soluções tecnológicas complexas e onerosas para seu tratamento ou mitigação.

Art. 9º Os usos não residenciais deverão atender aos parâmetros de incomodidade quanto a:

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 - poluição visual: trata-se do impacto visual produzido na paisagem urbana pela veiculação de publicidades, luminosos, faixas e outdoors;

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

IX - 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.

§ 1º Caberá ao empreendedor, caso exerça a atividade em parte da edificação, solicitar à Secretaria de Planejamento Urbano e Engenharia, ou órgão que vier a lhe substituir, o reenquadramento da atividade, conforme porte do empreendimento.

§ 2º O Anexo III - Parâmetros de Incomodidade, apresenta o Quadro 2, com a compatibilização das categorias nR e uR com os parâmetros de incomodidade descritos pelo caput anterior.

§ 3º O Quadro 2, deverá ser consultado para enquadramento da atividade Não Residencial a partir dos parâmetros de incomodidade, devendo ser observadas as Zonas onde são permitidos os respectivos usos.

§ 4º O Anexo IV - Relação das Medidas Mitigadoras (Quadro 3) indica as medidas básicas a serem adotadas de acordo com o grau de incomodidade gerado ao uso Residencial.

§ 5º O Anexo V - Descrição das Medidas Mitigadoras Básicas (Quadro 4) reúne todas as medidas mitigadoras básicas correlacionadas pelo Quadro 3, de modo a resumir quais as ações mínimas que deverão ser tomadas para mitigação dos impactos gerados pelas atividades.

§ 6º A implantação das medidas mitigadoras é de responsabilidade do empreendedor/interessado, sendo sempre de instalação interna ao lote que exerce a atividade, e aplicam-se somente se a atividade gera impacto que necessita ser contido.

Art. 10. O Poder Público não concederá licença de funcionamento para atividades de transporte de cargas ou de passageiros, em caráter autônomo ou não, quando o interessado não comprovar a existência de local apropriado para a guarda, permanência ou estacionamento dos veículos.

Art. 11. Fica definido que será permitida somente na Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) a guarda permanência ou estacionamento de veículos de qualquer classificação que sejam destinados a atividades comerciais, industriais ou de prestação de serviços de transporte de cargas ou de passageiros (caminhões, caminhonetes, ônibus, micro ônibus, vans e similares), inclusive ao longo das vias públicas, exceto nas seguintes condições:

I - quando em operação de caráter transitório ou eventual;

II - no caso de vans, caminhonetes, utilitários e similares, quando a guarda do veículo se der em garagem do imóvel residencial do proprietário ou possuidor, a qualquer título, com dimensões adequadas, limitado a dois veículos, desde que observadas eventuais restrições do contrato-padrão e não implique prejuízo ao sossego, segurança ou saúde da vizinhança.

Art. 12. As atividades industriais do tipo artesanal de pequeno porte (que podem ser realizadas na própria residência do morador), compatível com o uso residencial, não incômodas ao entorno no que diz respeito aos níveis de incomodidade ambiental (ruído, vibração, poluição ambiental, disposição de resíduos sólidos e efluente) e com baixo impacto ao sistema viário, podem se instalar em qualquer Zona (à exceção da ZIA), mediante comprovação pelos departamentos de fiscalização competentes.

Parágrafo único. Considera-se artesanal a fabricação de produtos artesanais diversos, mediante encomenda ou comercialização direta com o consumidor final.

Art. 13. Somente será concedida a licença para a construção ou instalação de estabelecimento e/ou atividades destinadas a venda de GLP, que estejam em terrenos com área superior a 250,00 m², e somente um estabelecimento no local., exceto na Zona de Desenvolvimento Econômico.

Art. 14. Fica definido que nas vias elencadas abaixo serão permitidas as atividades classificadas como nR4:

I - Avenida Francisco de Paula Leite;
II - Rua dos Indaiás;
III - Av. Ário Barnabé;
IV - Av. Manoel Ruz Peres;
V - Rua Yoriko Gonçalves;
VI - Avenida Conceição (entre a avenida Paulo de Tarso e a Av. Visconde de Indaiatuba);
VII - Avenida Pres. Kennedy;
VIII - Av. Presidente Vargas;
IX - Av. Visconde de Indaiatuba;
X - Rua Pe Bento Pacheco;
XI - Alameda Coronel Antonio Estanislau do Amaral, via Ezequiel Mantoanelli;
XII - Av. Clóvis Feraz de Camargo;
XIII - Alameda Pedro Wolf;
XIV - Avenida Angelo Bertelli Netto.

Art. 15. Fica estabelecida que, nas zonas ZR3, ZR4 e ZRU, a adoção do sublote mínimo para o uso residencial multifamiliar horizontal (Rmh) só será permitida em glebas de terra ainda não loteadas.

Seção II
Da Classificação de Usos por Incomodidade

Art. 16. O enquadramento das atividades nR tem como base as atividades econômicas definidas pela Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou substituta.

§ 1º A classificação das atividades da categoria não residencial (nR) deverão ser estabelecidas por decreto municipal, nos moldes do que estabelece esta lei, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 2º Fica estabelecido que o decreto municipal indicado no § 1º deste artigo estará sujeito à revisão, mediante parecer da Comissão Permanente de Planejamento Urbano - COPLAN, via decreto municipal, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 17. Todas as atividades Não Residenciais, independente da classificação do uso nR, deverão atender aos Quadros 2, 3 e 4, dispostos, respectivamente nos Anexos III, IV e V.

Parágrafo único. Caso a atividade esteja classificada em mais de um uso nR, é necessário enquadrá-la conforme o Quadro 2, com base nos parâmetros de incomodidade.

Seção III
Da Comissão Permanente de Planejamento Urbano - COPLAN

Art. 18. Fica mantida a Comissão Permanente de Planejamento Urbano - COPLAN, acrescidas as seguintes atribuições:

I - acompanhar e emitir parecer quanto aos casos omissos e específicos da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Indaiatuba;

II - analisar e emitir parecer sobre atividades classificadas e regulamentadas na legislação municipal de uso do solo, de modo a respaldar a autorização de emissão de Alvarás e Certidões de Uso e Ocupação;

III - enquadrar as atividades nR na Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou substituta, subsidiando a elaboração e revisão do decreto municipal;

IV - monitorar a implantação e a aplicação das medidas mitigadoras indicadas para os parâmetros de incomodidade das categorias não residenciais, com apoio da equipe de fiscalização, quando necessário;

V - demandar, se necessário, estudo técnico de órgãos competentes para embasar pareceres nos assuntos de competência da COPLAN.

Art. 19. A avaliação e execução das atribuições estabelecidas no caput anterior são de responsabilidade conjunta das secretarias municipais Engenharia e Planejamento Urbano, Serviços Urbanos e Meio Ambiente, Fazenda e Saúde, através da COPLAN.

Art. 20. As questões pertinentes à composição, nomeação, regimento interno da comissão, deliberações e prazos serão definidas em Decreto Municipal específico.

§ 1º Para composição da Comissão, preferencialmente, deverão ser indicados servidores com nível superior.

§ 2º A critério da COPLAN, profissionais de outras áreas e secretarias poderão ser convidados a se manifestar sobre as questões analisadas.

§ 3º O interessado solicitante, empreendedor e/ou responsável técnico, poderá ser convidado a se manifestar de modo a fornecer esclarecimentos que se façam necessários sobre processo.

Art. 21. A fiscalização e o monitoramento dos usos para fins de emissão e renovação de alvarás de funcionamento são de responsabilidade conjunta das Secretarias Municipais de Serviços Urbanos e Meio Ambiente e Fazenda.

Seção IV
Da Conformidade e Não Conformidade

Art. 22. Fica definido que tanto para o uso quanto a edificação de um lote são classificados em:

I - conforme: quando obedecem a todas as características de uso e ocupação do solo estabelecidas para a zona de uso onde está localizado o lote; e

II - não conforme: quando não obedecem a uma ou mais características de uso e ocupação do solo para a zona de uso onde está localizado o lote.

Art. 23. O uso não conforme ou a edificação não conforme serão admitidos, desde que sua existência anteriormente a 28 de setembro de 2001, seja comprovada mediante documento expedido por órgão da Prefeitura.

§ 1º Nas edificações existentes anteriormente à publicação desta lei, cujos índices de aproveitamento e ocupação não tenham atingido os máximos previstos no conforme Quadro 1, do Anexo II - Parâmetros de uso e ocupação, desta lei, porém cuja não conformidade seja referente apenas aos recuos, serão permitidas ampliações, desde que as edificações resultantes não ultrapassem aos índices estabelecidos e, nas novas partes, sejam atendidas todas as exigências da zona de uso em que estiverem localizadas.

§ 2º Nos imóveis não conformes, tanto com relação ao uso como à edificação, não serão admitidas quaisquer ampliações que agravem a não conformidade com relação a esta lei, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos.

Seção V
Dos Parâmetros de Ocupação

Art. 24. Os Parâmetros de Ocupação do Solo têm por função orientar e disciplinar a ocupação equilibrada e sustentável do território na escala do lote, sendo eles:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAMi);
II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax);
III - Lote Mínimo;
IV - Testada;
V - Afastamento de Fundos (AFu);
VI - Afastamento Lateral (AF);
VII - Recuo de Frente (F);
VIII - Recuo Lateral (L);
IX - Recuo de Fundo (Fu);
X - Taxa de Ocupação (TO);
XI - Taxa de Permeabilidade (TP);
XII - Vagas de Estacionamento.

§ 1º Os conceitos e definições dos parâmetros elencados no caput estão disponíveis no Anexo VI - Definições.

§ 2º O Quadro 1, Anexo II, apresenta os parâmetros de uso e ocupação do solo para as zonas de uso e ocupação em que se divide a MCU.

Art. 25. O cômputo da taxa de permeabilidade (TP) considerará, além das áreas gramadas, áreas com piso semipermeável, podendo este ser piso vazado, em no mínimo 50% da área deste, ou piso drenante que, por sua constituição e forma de instalação, não promova a impermeabilização total do solo, permitindo a infiltração de água.

Parágrafo único. Os imóveis situados na Área Estratégica de Proteção de Manancial (AEPM), definida pelo novo Plano Diretor, devem respeitar a Taxa de Permeabilidade mínima de 30%, independentemente do zoneamento incidente.

Art. 26. São consideradas áreas não computáveis para fins de cálculo da taxa de ocupação (TO) e do coeficiente de aproveitamento (CA):

I - área construída em subsolo, destinada exclusivamente a garagem particular, salvo restrição imposta pelo empreendedor e as características da zona de uso;

II - área construída, acima do térreo, em até dois pavimentos, destinada exclusivamente a garagem particular, salvo restrição imposta pelo empreendedor e as características da zona de uso;

III - área construída destinada a equipamentos eletromecânicos da edificação, tais como, caixa d'água, bombas hidráulicas, depósito de lixo e instalação de ventilação e ar condicionado;

IV - área de piscinas enterradas, que além de não serem computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação, também não serão exigidos os recuos e afastamentos mínimos;

V - beirais, sacadas e marquises de até 1,00m (um metro), considerando as seguintes definições:

a) Sacadas: laje em balanço, sem cobertura, que se projeta do corpo da construção;

b) Marquise: laje de cobertura em balanço;

c) Varanda: espaço coberto e aberto ao menos em uma de suas faces, ligado ao corpo da construção.

Art. 27. Na área livre do lote resultante do recuo de frente obrigatório, será permitido abrigo para carro, somente para residências unifamiliares (Ru), com área não superior a 15,00m², em lotes de área não superior a 150,00m²; desde que seja aberto, em pelo menos duas de suas faces.

Parágrafo único. A área do recuo de frente em nenhuma hipótese poderá ser ocupada por construções em subsolo.

Art. 28. Os afastamentos são obrigatórios sempre que houver abertura destinada à iluminação e/ou ventilação natural, conforme estabelece o Quadro 1 do Anexo II.

Art. 29. Quando a altura da edificação ultrapassar a altitude de 682m (seiscentos e oitenta e dois metros), no Jd. Figueiras, ou a altitude de 715m, (setecentos e quinze metros) na Chácara Viracopos, o projeto deverá ser submetido preliminarmente à análise do órgão aeronáutico competente.

Art. 30. No que se refere à quantidade mínima destinada às vagas de estacionamento, fica estabelecido que:

I - para habitações que utilizem o conceito Studio (até 40m² de área e cozinha e área social conjugada) ou de um dormitório deverá ser adotado 1 vaga/U.H;

II - para imóveis residenciais de dois dormitórios ou mais deverão ser previstos, no mínimo, duas vagas;

III - em caso de Rmv, deverão ser previstas 1/12 do total de vagas para visitantes;

IV - o número mínimo de vagas de estacionamentos não residenciais indicado no Quadro 1 (Anexo II) poderá ser complementado por indicação de medida mitigadora estabelecida pelo Estudo de Impacto de Vizinhança;

V - no exercício de duas categorias de uso, prevalece o maior o número de vagas indicada no Quadro 1 (Anexo II);

VI - Nos conjuntos residenciais classificados como de interesse social pelo Conselho Municipal de Habitação, serão exigidas vagas de estacionamento por unidade privativa, na proporção de 1,5 (um e meio) dimensionadas da seguinte forma:

a) 1 (uma) vaga de carro por apartamento;
b) 0,2 (dois décimos) vaga de moto por apartamento;
c) 0,3 (três décimos) vaga de carro para visitantes.

VII - Não serão exigidas vagas de estacionamento para novas construções de uso comercial que atendam aos seguintes critérios, desde que respeitadas todas as regras construtivas e urbanísticas constantes do Código de Edificações e da Lei de Uso e Ocupação do Solo:

a) Lotes com testada de até 12,00m (doze metros) e área máxima de terreno de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com Coeficiente de Aproveitamento de até 1 (um);

b) Lotes com testada de até 7,50m (sete metros e meio) e área máxima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), com Coeficiente de Aproveitamento de até 1,2 (um e dois décimos);

c) No caso de cadastramento de edificação já concluída, nos imóveis citados nas alíneas acima, as vagas de estacionamento não serão exigidas, desde que atenda aos coeficientes máximos citados. Caso a edificação extrapole o coeficiente de aproveitamento indicado, serão cobradas as compensações financeiras relativas à área excedente e as suas vagas correspondentes.

Parágrafo único. É permitido ao empreendedor majorar o número de vagas exigidas no Quadro 1 (Anexo II), a seu critério.

CAPÍTULO II
DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

Art. 31. A divisão da MCU em zonas de uso e ocupação se dá a partir da definição de agrupamentos territoriais, sendo estes:

I - Preservação da Morfologia;
II - Qualificação e Dinamização Urbana;
III - Estruturação Territorial.

§ 1º A organização dos agrupamentos territoriais tomou como base a caracterização do território a partir da morfologia da ocupação existente, das vocações territoriais, dos vetores econômicos e sociais e das condicionantes físicas e ambientais de Indaiatuba.

§ 2º O Anexo I - Mapa Zoneamento, apresenta a delimitação das zonas de uso e ocupação que compreendem a MCU.

§ 3º Todas as zonas de uso e ocupação respeitarão as condicionantes de uso e ocupação definidas pelos contratos de loteamento, anteriores à aprovação desta lei, sendo mantidos os parâmetros e atividades das urbanizações já consolidadas e aprovadas pela municipalidade.

§ 4º No caso em que imóveis estiverem alocados em duas ou mais zonas/macrozonas distintas, poderão ser adotados os parâmetros correspondentes à zona/macrozona de maior predominância, desde que esta incida em, no mínimo, 75% do total do lote ou gleba.

Seção I
Do Agrupamento de Preservação da Morfologia

Art. 32. São objetivos do agrupamento territorial de preservação da morfologia:

I - conservar e qualificar as áreas verdes urbanas, mantendo a cobertura vegetal, inibindo a ocupação e o aumento das áreas de risco de inundação, contribuindo para a melhoria do microclima local;
II - ampliar as práticas de conservação e proteção ambiental das áreas verdes urbanas;
III - preservar as baixas densidades com predomínio do uso residencial nos bairros já consolidados, mantendo as características de ocupação e conciliando com os aspectos ambientais e de recursos hídricos; e

IV - garantir o atendimento equânime aos serviços públicos e equipamentos sociais e urbanos.

Art. 33. Compreendem o agrupamento de preservação da morfologia as zonas de uso e ocupação:

I - Zona de Interesse Ambiental (ZIA), a qual engloba porções do território onde há interesse de recuperação, conservação, manutenção e ampliação dos espaços públicos e das áreas de interesse ambiental, sendo permitidos usos de interesse público, voltados para os serviços urbanos de micro e macrodrenagem, equipamentos comunitários e/ou espaços de lazer e contemplação;

II - Zona Rururbana (ZRU), é caracterizada pela presença de baixa densidade habitacional entremeada por áreas verdes e rurais, nas quais predominam os loteamentos já consolidados ou em consolidação, alterando o meio ambiente natural, devendo a ocupação característica destes territórios ser conciliada aos aspectos ambientais e de recursos hídricos;

III - Zona Residencial 1 (ZR1), a qual engloba porções do território onde o uso residencial de média densidade construtiva e demográfica é predominante;

IV - Zona Residencial 2 (ZR2), que compreende as porções do território onde o uso residencial de média e baixa densidade construtiva e demográfica é predominante, ou vocacionado em função das características do entorno;

V - Zona Residencial 3 (ZR3), é caracterizada por porções do território onde o uso residencial de baixa densidade construtiva e demográfica é predominante; e

VI - Zona Residencial 4 (ZR4), que compreende as porções do território, situadas na franja da mancha urbana consolidada, cuja tendência é absorver usos residenciais de baixa e baíssima densidade construtiva e demográfica.

§ 1º São critérios para delimitação da ZIA os espaços públicos existentes e projetados, incluindo a Área de Preservação Permanente (APP) do Rio Jundiaí e os futuros Parques Ecológicos dos Córregos do Buru e do Buruzinho.

§ 2º São usos permitidos na ZIA:

I - usos de interesse público, voltados para os equipamentos comunitários e para os serviços urbanos de micro e macrodrenagem;

II - atividades de lazer, recreação e esportes, compatíveis com a manutenção e a recuperação ambiental;

III - atividades de educação ambiental e estudos científicos, a partir do aproveitamento da infraestrutura instalada e da aproximação destas áreas com o contexto da cidade;

IV - atividades de conservação de mata e cultivo de mudas de espécies nativas, inclusive decorrentes de compensação ambiental.

§ 3º Quando sobreposta às áreas já consolidadas, predominam-se os parâmetros definidos para as ZIAS.

Seção II
Do Agrupamento de Qualificação e Dinamização Urbana

Art. 34. São objetivos do agrupamento territorial de qualificação e dinamização urbana:

I - controlar e mitigar os impactos dos usos não residenciais permitidos;
II - promover a qualificação dos espaços públicos, ampliando os equipamentos, os serviços sociais e os aspectos da mobilidade urbana;
III - fomentar o adensamento populacional em conformidade com a capacidade da infraestrutura urbana e existência de equipamentos sociais e urbanos;
IV - oferecer condições para fortalecimento e expansão da atividade industrial e de logística, com potencial para dinamizar a economia do município;
V - fortalecer as centralidades existentes, fomentando a implantação de comércio e serviços e a densidade populacional baixa a média, para o uso eficiente dos serviços e equipamento urbanos existentes;
VI - promover habitação de interesse social em áreas dotadas de infraestrutura e atendidas por atividades econômicas e trabalho, garantindo a inclusão socio territorial da população de menor renda.

Art. 35. Compreendem o agrupamento de qualificação e dinamização urbana as zonas de uso e ocupação:

I - Zona de Especial Interesse Social (ZEIS), a qual engloba territórios que se destinam, predominantemente, à garantia do direito à moradia e à cidade a partir da designação de terras já urbanizadas ou muito próximas da urbanização para provisão de habitações de interesse social e mercado popular, prevendo também, prioritariamente a instalação de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços públicos;
II - Zona de Dinamização Urbana (ZDU), compreendida por porções do território consolidadas e com ocupação de média densidade construtiva e demográfica, dotados de infraestrutura urbana e equipamentos sociais. Identifica-se nestas porções territoriais diversidade de usos e potencialidade para qualificação e adensamento em função da capacidade estrutural; e

III - Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE), caracterizada por porções do território com predominância de atividade industrial consolidada ou em consolidação, destinadas à manutenção e ao incentivo das atividades compatíveis, toleráveis e incompatíveis ao uso residencial, adotando-se medidas mitigadoras em função da incomodidade gerada.

§ 1º Na ZEIS, os usos Rmh e Rmv somente serão autorizados se destinados a atender exclusivamente à população de baixa renda, conforme estabelece a legislação específica.

§ 2º Fica proibido o uso Rmv na ZDU que incide sobre a Chácara do Trevo.

§ 3º Na ZDU, no caso de loteamentos implantados anteriormente à promulgação desta revisão, os projetos de desdobro poderão adotar o lote mínimo de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada de 5m (cinco metros).

§ 4º Na ZDE os afastamentos e a taxa de ocupação (TO) terão valores diferentes para lotes acima de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), conforme Quadro 1 (Anexo II).

§ 5º Na ZDE os usos nR4, nR5 e nR6, deverão prever área de acesso para caminhões.

Seção III
Do Agrupamento de Estruturação Territorial

Art. 36. São objetivos do agrupamento territorial de estruturação territorial:

I - promover o adensamento construtivo e populacional nos eixos de transporte;

II - estimular a integração entre as edificações e os espaços público;

III - orientar o crescimento da cidade nos eixos de desenvolvimento com a promoção do uso misto de forma articulada ao transporte;

IV - ampliar a distribuição de usos econômicos no território, de modo a reduzir os deslocamentos diários, aproximar as atividades de trabalho e moradia e fortalecer as centralidades multifuncionais.

Art. 37. Compreendem o agrupamento de estruturação territorial as zonas de uso e ocupação:

I - Zona de Estruturação Urbana 1 (ZEU 1), composta por os lotes com testada para vias identificadas como eixos estratégicos para o desenvolvimento urbano local, com potencial para o adensamento e a mescla de usos;

II - Zona de Estruturação Urbana 2 (ZEU 2), a qual abarca lotes com testada para vias arteriais e coletoras situadas ao sul da SP-075 e caracterizadas como eixos estratégicos para o desenvolvimento urbano local, com potencial para mescla de usos, considerando a infraestrutura disponível; e

III - Zona de Estruturação Urbana 3 (ZEU 3), a qual engloba lotes com testada para vias identificadas como eixos estratégicos para o desenvolvimento urbano local com potencial para o adensamento e mescla de usos.

CAPÍTULO III
DAS RESPONSABILIDADES, INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 38. São responsabilidades e obrigatoriedades quanto à aplicação desta lei:

I - do poder público:

a) a fiscalização do cumprimento desta lei, por parte do órgão fiscalizador; e

b) a verificação, prévia e anualmente, da Secretaria Municipal da Fazenda em coordenação com o órgão de fiscalização, do cumprimento do disposto nesta lei pelos estabelecimentos, quando da expedição do Alvará de Funcionamento.

II - do interessado: a indicação, para toda tramitação de processos referentes ao ordenamento territorial regulamentados pelo novo PDI ou por esta lei, de responsável técnico, devidamente habilitado pelo órgão de classe, devendo-se apresentar a responsabilidade técnica emitida e quitada.

§ 1º Fica a Secretaria Municipal da Fazenda autorizada a indeferir a renovação e cassar o Alvará de Funcionamento, eventualmente concedido, em discordância às normas nesta lei estabelecidas.

§ 2º Poderão os munícipes, no exercício de sua cidadania e compartilhando da responsabilidade de fiscalização, pronunciar-se quanto às atividades e ações em discordância com esta lei através de denúncia.

§ 3º Respondem, solidariamente, pelo empreendimento ou atividade exercida o proprietário, o responsável técnico, o responsável legal pelo imóvel, o possuidor e aquele praticar a infração.

Art. 39. São infrações à presente lei:

I - desenvolver atividade econômica (nR) sem o Alvará de Funcionamento de atividade ou com a alvará autorizado para categoria de uso diferente daquela constante na respectiva autorização;

II - ultrapassar os limites máximos de tolerância (critérios de incomodidade) para níveis de poluição sonora, atmosférica, resíduos sólidos, hídrica, porte do empreendimento, geração de tráfego, visual, vibração e periculosidade;

III - construir imóvel em desacordos aos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo;

IV - modificar, introduzir ou alterar projetos ou equipamentos sem autorização prévia da Administração Pública;

V - promover alterações no uso e/ou destinação das áreas de uso coletivo dos empreendimentos;

VI - implantar equipamentos de segurança, de monitoramento e de sinalização em desconformidade com a exigência do projeto original ou sub dimensionados para o fim que se destinam;

VII - provocar danos ambientais, e/ ou ao ambiente construído (equipamentos, benfeitorias públicas, infraestrutura urbana) durante a implantação de empreendimentos, instalação de atividades, ou ainda durante sua operação; e

VIII - contrariar os dispositivos das seguintes regulamentações:

a) Código Tributário - Lei Ordinária nº 1284/1973 e alterações posteriores ou outra que vier a lhe substituir;

b) Lei de Parcelamento - Lei Ordinária nº 3.525/1998 e alterações posteriores ou outra que vier a lhe substituir; e

c) Código de Edificações - Lei Ordinária nº 4.608/2004 e alterações posteriores ou outra que vier a lhe substituir.

Art. 40. Quando da não observância dos regramentos nesta lei definidos, serão aplicadas as seguintes penalidades, sem prejuízo ao disposto pelas legislações federal e estadual em vigor:

I - notificação, determinando a imediata regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente, devendo o responsável prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no prazo definido;

II - interdição imediata dos usos ou atividades contrários aos dispositivos desta lei com a cassação do Alvará de Funcionamento;

III - embargo sumário da obra ou edificação, iniciada sem aprovação prévia da autoridade competente, ou em desacordo com os termos do projeto aprovado (cassação do Alvará de Construção ou Regularização) ou com as demais disposições desta lei;

IV - demolição da obra caso a irregularidade não seja sanada pelo interessado nos prazos estabelecidos, propõe-se a demolição de obra.

§ 1º A não regularização da infração, após prazo estabelecido na notificação, incide em primeira autuação intimando-se o responsável ao pagamento de multa, conforme o Código Tributário - Lei Ordinária nº 1284/1973; e alterações posteriores ou outra que vier a lhe substituir, determinando-se a imediata regularização da situação em 30 dias corridos ou prazo a ser fixado pela autoridade competente, devendo o responsável prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no dentro do período estabelecido.

§ 2º A segunda autuação será emitida em caso do não atendimento da primeira autuação, sendo que a multa deve equivaler ao dobro da primeira, junto com uma nova intimação determinando a imediata regularização da situação.

§ 3º Após 30 dias corridos da segunda autuação, uma terceira deve ocorrer, com multa no triplo da primeira.

§ 4º A interdição e o embargo sumário da obra se darão quando a regularização da situação e o pagamento das multas não ocorrer dentro dos prazos estipulados, sendo a demolição a última sansão aplicável.

§ 5º Nos casos de infrações cometidas coletivamente, por associações de moradores e/ou condomínios, a multa a ser aplicada, conforme o Código Tributário - Lei Ordinária nº 1284/1973; e alterações posteriores ou outra que vier a lhe substituir, deverá ser proporcional ao número de unidades em ato infracionário.

Art. 41. A reincidência de infração da mesma natureza pelo infrator e/ou responsável, incidirá na aplicação de multa em dobro a este sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

Art. 42. Fica acrescido, na estrutura administrativa de que trata o artigo 26 da Lei Complementar nº 46, de 20 de dezembro de 2018, na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia, o Departamento de Monitoramento e Fiscalização da Política Urbana, a quem compete a fiscalização e o monitoramento da Política Urbana de Indaiatuba, quanto ao cumprimento desta lei.

Art. 43. São atribuições do Departamento de Monitoramento e Fiscalização da Política Urbana de Indaiatuba, assim como demais que venham a ser designadas por legislação específica:

I - avaliar o Estudo de Impacto de Vizinhança e acompanhar e monitorar a efetividade das medidas mitigadoras através do Plano de Acompanhamento, conforme previsto no Plano Diretor do Município de Indaiatuba;

II - aprovar, fiscalizar e monitorar os critérios apresentados nos Anexos III, IV e V, referentes ao cumprimento das medidas mitigadoras quanto ao uso do solo;

III - fiscalizar e monitorar o cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no conforme Quadro 1, do Anexo II - Parâmetros de uso e ocupação; e

IV - estruturar e gerir o canal de recebimento de denúncias e reclamações quanto às infrações de uso e ocupação do solo.

TÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 44. Não serão permitidos nos loteamentos e/ou desmembramentos aprovados até a data da publicação desta lei, desdobros de lotes, salvo no caso em que os lotes resultantes sejam iguais ou superiores aos menores lotes atualmente existentes nos respectivos loteamentos ou desmembramentos e desde que não haja restrição imposta quando da aprovação do empreendimento pelo loteador ou pela legislação municipal.

Parágrafo único. Excetua-se à regra indicada no caput, os loteamentos situados na Zona de Dinamização Urbana (ZDU), implantados anteriormente à promulgação desta revisão, sendo permitidos projetos de desdobro com lote mínimo de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada de 5m (cinco metros).

Art. 45. O Poder Executivo fica autorizado a expedir normas regulamentares acerca dos dispositivos desta lei.

Art. 46. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 4.066/2001 e a Lei Complementar nº 10/2010.

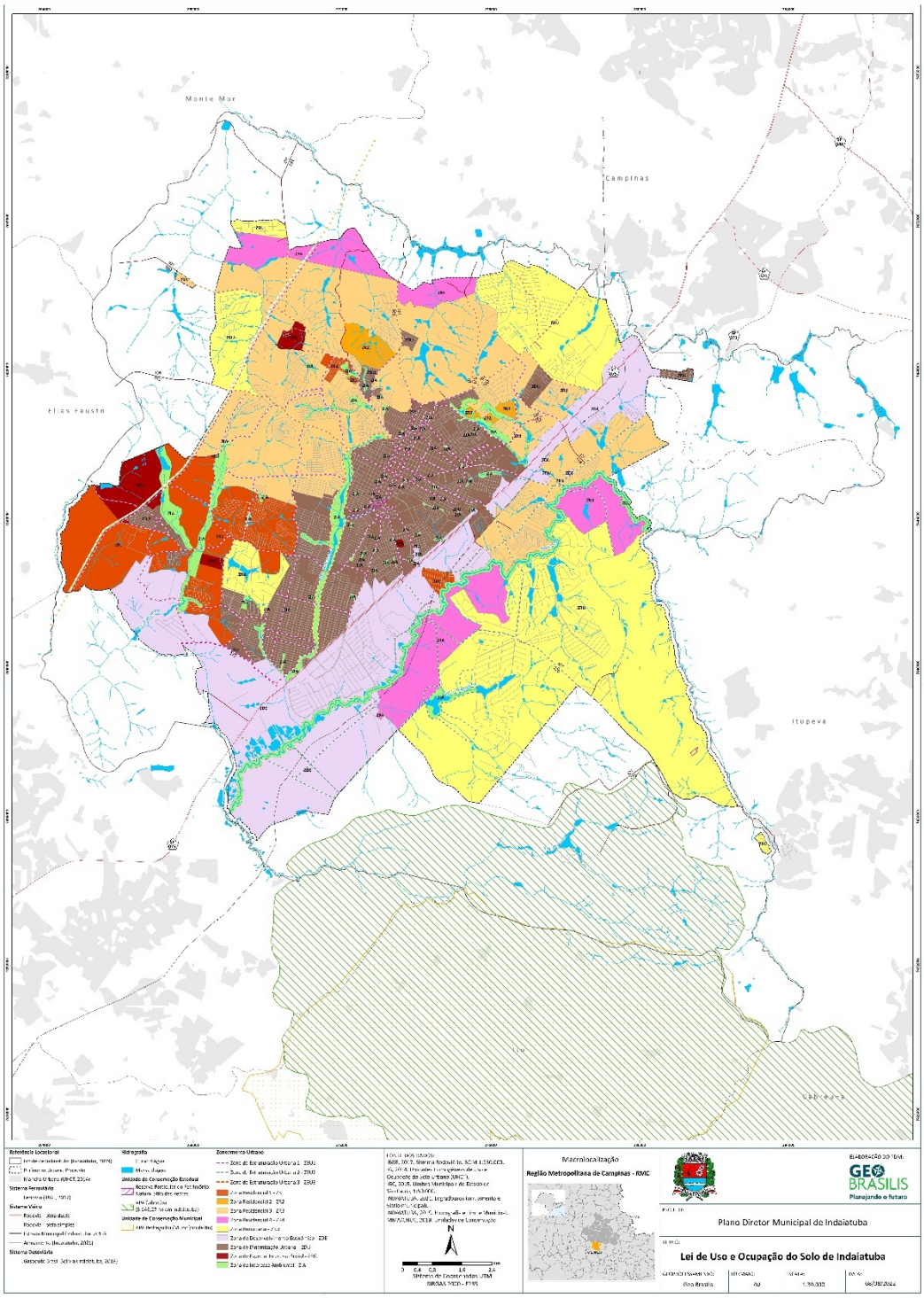
Art. 47. Esta Lei entrará em vigor 30 dias após sua publicação, devendo ser revista após dez anos de vigência ou na ocorrência de fatores que alterem significativamente a dinâmica de desenvolvimento do Município.

Art. 48. Prefeitura do Município de Indaiatuba, 05 de dezembro de 2022, 192º de elevação à categoria de freguesia

NILSON ALCIDES GASPAR
PREFEITO

Publicada no Departamento de Técnica Legislativa, 05 de dezembro de 2022. IOM 05/12/22

ANEXO I
MAPA ZONEAMENTO



ANEXO II
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

QUADRO 1- PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

Zona de uso e ocupação	Usos	Ocupação												
		Densidade			Testada (m)	Recuos (m) (4)			Afastamentos (m) (4) (5)		Taxa de Ocupação (TO)	Taxa de Permeabilidade (TP)	Nº vagas interna ao lote (3) (7) (8)	Fruição Pública	Fachada ativa
		Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Lote mínimo (m²)		F	L	Fu	L	Fu					
		CAMax	CAMi												
ZRU	uR	1	N/A	1.000 SUBLOTE (18) 850	20 SUBLOTE (18) 17	5	2	2	2	2	50%	30%	N/A	N/A	N/A
	Ru												2 vagas/U.H.		
	Rmh (6)														
	nR1												1 vagas/60m² de área construída		

Zona de uso e ocupação	Usos	Ocupação													
		Densidade			Testada (m)	Recuos (m) (4)			Afastamentos (m) (4) (5)		Taxa de Ocupação (TO)	Taxa de Permeabilidade (TP)	Nº vagas interna ao lote (3) (7) (8)	Fruição Pública	Fachada ativa
		Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Lote mínimo (m²)		F	L	Fu	L	Fu					
		CAMax	CAMi												
ZR1	uR Ru Rmh (6) Rmv nR1 nR2 nR3	1,2	N/A	150 SUBLOTE 125	7 SUBLOTE 5	5	2	2	1,5	1,5	70%	15%	N/A 1 vaga/U.H. 2 vagas/U.H. 1 vaga/60 m² de área construída	N/A	N/A
ZR2	uR Ru Rmh (6) Rmv	1	N/A	200 SUBLOTE 175	8 SUBLOTE 7	5	2	2	1,5	1,5	70%	15%	N/A 1 vaga/U.H. 2 vagas/U.H.	N/A	N/A

Zona de uso e ocupação	Usos	Ocupação													
		Densidade			Testada (m)	Recuos (m) (4)			Afastamentos (m) (4) (5)		Taxa de Ocupação (TO)	Taxa de Permeabilidade (TP)	Nº vagas interna ao lote (3) (7) (8)	Fruição Pública	Fachada ativa
		Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Lote mínimo (m²)		F	L	Fu	L	Fu					
		CAMax	CAMi												
	nR1												1 vaga/60 m² de área construída		
	nR2														
ZR3	uR	1	N/A	300	10	5	2	2	2	2	60%	15%	N/A	N/A	N/A
	Ru			SUBLOTE (18)	SUBLOTE (18)								2 vagas/U.H.		
	Rmh (6)			250	10										
ZR4	uR	1	N/A	500	10	5	2	2	2	2	60%	20%	N/A	N/A	N/A
	Ru			SUBLOTE (18)	SUBLOTE (18)								2 vagas/U.H.		
	Rmh (6)			420	10										

Zona de uso e ocupação	Usos	Ocupação														
		Densidade			Testada (m)	Recuos (m) (4)			Afastamentos (m) (4) (5)		Taxa de Ocupação (TO)	Taxa de Permeabilidade (TP)	Nº vagas interna ao lote (3) (7) (8)	Fruição Pública	Fachada ativa
		Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Lote mínimo (m²)		F	L	Fu	L	Fu					
		CAMax	CAMi												
ZEIS	uR	1,2	N/A	150 SUBLOTE 125	7 SUBLOTE 5	5	2	2	1,5	1,5	70%	15%	N/A	N/A	N/A
	Ru												1 vaga/U.H.		
	Rmh (16) (6)														
	Rmv (16)														
	nR1												1 vaga/60 m² de área construída		
	nR2														
	nR3														

Zona de uso e ocupação	Usos	Ocupação													
		Densidade			Testada (m)	Recuos (m) (4)			Afastamentos (m) (4) (5)		Taxa de Ocupação (TO)	Taxa de Permeabilidade (TP)	Nº vagas interna ao lote (3) (7) (8)	Fruição Pública	Fachada ativa
		Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Lote mínimo (m²)		F	L	Fu	L	Fu					
		CAMax	CAMi												
ZDU	uR	3	0,1	150 (14) SUBLOTE 125	7 SUBLOTE 5	5	2	2	1,5	1,5	70%	15%	N/A	N/A	N/A
	Ru												1 vaga/U.H.		
	Rmh (6)												2 vagas/U.H.		lote acima de 5.000m²
	Rmv (13)														
	nR1												1 vaga/60 m² de área construída	lote acima de 10.000m	
	nR2														
	nR3														
ZDE	uR	1,5	N/A	360	12	5	2	2	1,5 2(9)	1,5 2(9)	60% 70% (9)	15%	N/A	N/A	N/A
	nR1												1 vaga/200 m² de área construída		
	nR2														
	nR3														

Zona de uso e ocupação	Usos	Ocupação												
		Densidade			Testada (m)	Recuos (m) (4)			Afastamentos (m) (4) (5)		Taxa de Ocupação (TO)	Taxa de Permeabilidade (TP)	Nº vagas interna ao lote (3) (7) (8)	Fruição Pública	Fachada ativa
		Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Lote mínimo (m²)		F	L	Fu	L	Fu					
		CAMax	CAMi												
	nR4												(10)		
	nR5														
	nR6														
ZEU1	uR	4	N/A	Conforme Zoneamento									N/A	opcional	opcional
	Ru												1 vaga/U.H.		
	Rmh (6)												2 vagas/U.H.		
	Rmv														lote acima de 5.000m²
	nR1												1 vaga/60 m² de área construída	lote acima de 10.000m²	
	nR2														
	nR3														

Zona de uso e ocupação	Usos	Ocupação												
		Densidade			Testada (m)	Recuos (m) (4)			Afastamentos (m) (4) (5)		Taxa de Ocupação (TO)	Taxa de Permeabilidade (TP)	Nº vagas interna ao lote (3) (7) (8)	Fruição Pública	Fachada ativa
		Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Lote mínimo (m²)		F	L	Fu	L	Fu					
		CAMax	CAMi												
ZEU2	uR	1,5	N/A	Conforme Zoneamento									N/A	opcional	opcional
	Ru												1 vaga/U.H.		
	Rmh (6)												2 vagas/U.H.		
	nR1												1 vaga/60 m² de área construída		
	nR2														
	nR3														
ZEU3	uR	1,5	N/A	Conforme Zoneamento									N/A	N/A	N/A
	Ru												1 vaga/U.H.		
	Rmh (6)												2 vagas/U.H.		
	nR1												1 vaga/60 m² de área		

Zona de uso e ocupação	Usos	Ocupação												
		Densidade			Testada (m)	Recuos (m) (4)			Afastamentos (m) (4) (5)		Taxa de Ocupação (TO)	Taxa de Permeabilidade (TP)	Nº vagas interna ao lote (3) (7) (8)	Fruição Pública	Fachada ativa
		Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Lote mínimo (m²)		F	L	Fu	L	Fu					
		CAMax	CAMi												
	nR2												construída		
ZIA	Usos permitidos: • Usos de interesse público, voltados para os equipamentos comunitários e para os serviços urbanos de micro e macrodrenagem; • Atividades de lazer, recreação e esportes, compatíveis com a manutenção e a recuperação ambiental; • Atividades de educação ambiental e estudos científicos, a partir do aproveitamento da infraestrutura instalada e da aproximação destas áreas com o contexto da cidade; e • Atividades de conservação de mata e cultivo de mudas de espécies nativas, inclusive decorrentes de compensação ambiental. Para ZIA não se aplicam os demais parâmetros urbanísticos.													
MPMSRC MDRSRB MDRSRJ	Ru	Nas Macrozonas Rurais as formas de ocupação possíveis devem respeitar: Estatuto da Terra, Legislação Agrária e Normativas do INCRA, Código Florestal Brasileiro e Normativas da CETESB e Legislações Ambientais do Estado de São Paulo.				15	3	3	3	3			Nas Macrozonas Rurais as formas de ocupação possíveis devem respeitar: Estatuto da Terra, Legislação Agrária e Normativas do INCRA, Código Florestal Brasileiro e Normativas da CETESB e Legislações Ambientais do Estado de São Paulo.		
	nR1 (12)													
	nR2 (12)													
	nR3 (12)													

(1) N/A: não se aplica.

(2) UH: Unidade Habitacional.

(3) Para habitações que utilizem o conceito Studio (até 40m² de área e cozinha e área social conjugada) ou de um dormitório deverá ser adotado 1 vaga/U.H. Fica estabelecido o mínimo de duas vagas para imóveis residenciais de dois dormitórios ou mais. Em caso de Rmv, deverão ser previstas 1/12 do total de vagas para visitantes.

(4) Na ZDE os afastamentos e recuos são obrigatórios. Em caso de Rmh, verificar os afastamentos exigidos no Código de Obras de Indaiatuba (Lei Municipal nº 4.608/2004 e alterações posteriores).

(5) Obrigatório sempre que houver abertura destinada à iluminação e/ou ventilação natural.

(6) A unidade privativa do Residencial Multifamiliar Horizontal (Rmh) deve respeitar o sublote mínimo estabelecido pelo zoneamento incidente, não sendo passível de regularização;

(7) O número mínimo de vagas de estacionamento indicado poderá ser complementado por indicação de medida mitigadora estabelecida pelo Estudo de Impacto de Vizinhança.

(8) No exercício de duas categorias de uso prevalece o maior o número de vagas indicada.

(9) Para lotes acima de 750,00m².

(10) Para usos nR4, nR5 e nR6, necessário prever área de acesso para caminhões.

(11) Quando a altura da edificação ultrapassar a altitude de 682m (seiscentos e oitenta e dois metros), no Jd. Figueiras, ou a altitude de 715m, (setecentos e quinze metros) na Chácara Viracopos, o projeto deverá ser submetido preliminarmente à análise do órgão aeronáutico competente.

(12) Usos permitidos apenas defronte às Estradas Rurais.

(13) Fica proibido o uso Rmv na ZDU que incide sobre a Chácara do Trevo.

(14) No caso de loteamentos implantados anteriormente à promulgação desta revisão, os projetos de desdobro poderão adotar o lote mínimo de 125m² e testada de 5 metros.

(15) No caso em que imóveis estiverem alocados em duas ou mais zonas/macrozonas distintas, poderão ser adotados os parâmetros correspondentes à zona/macrozona de maior predominância, desde que esta incida em, no mínimo, 75% do total do lote ou gleba.

(16) Na Zona Especial de Interesse Social, os usos Rmh e Rmv somente serão autorizados se destinados a atender exclusivamente à população de baixa renda, conforme estabelece a legislação específica.

(17) Os imóveis situados na Área Estratégica de Proteção de Manancial (AEPM), definida pelo Plano Diretor, devem respeitar a Taxa de Permeabilidade mínima de 30%, independentemente do zoneamento incidente.

(18) nas zonas ZR3, ZR4 e ZRU, a adoção do sublote mínimo para o uso residencial multifamiliar horizontal (Rmh) só será permitida em glebas de terra ainda não loteadas.

ANEXO III
PARÂMETROS DE INCOMODIDADE POR CATEGORIA NR

QUADRO 2 - PARÂMETROS DE INCOMODIDADE POR CATEGORIA NR

ITEM	CATEGORIA DE USO / INCOMODIDADE	Urbano Rural (uR)	Compatível (nR1, nR2)	Tolerável (nR3)	Incompatível (nR4, nR5, nR6)
1.	**POLUIÇÃO SONORA***	Diurno até 55dB Noturno até 50dB		Diurno até 60dB Noturno até 55dB	Diurno e Noturno até 65dB
2.	**POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA**	Vedada a emissão de odores, gases, vapores, material particulado e/ou fumaça de qualquer natureza		Permitida atendendo aos termos e padrões estabelecidos pelo Decreto Estadual nº 8468/76	
3.	**POLUIÇÃO POR RESÍDUOS SÓLIDOS**	Permitida a geração de resíduos até classe II B - Inertes, conforme classificado pela NBR 10.004/2004		Permitida a geração de resíduos até classe II A - Não inertes, conforme classificado pela NBR 10.004/2004	Permitida a geração de resíduos classe II - Não perigosos, sendo admitidos classe I - perigosos, conforme classificado pela NBR 10.004/2004, desde a destinação dos resíduos

ITEM	CATEGORIA DE USO / INCOMODIDADE	Urbano Rural (uR)	Compatível (nR1, nR2)	Tolerável (nR3)	Incompatível (nR4, nR5, nR6)
					gerados atendam a legislação específica vigente (Lei Estadual nº 12.300/06)
4.	**POLUIÇÃO HÍDRICA**	Atender aos padrões de emissão estabelecidos pelos art. 17, 18 e 19 do Decreto Estadual nº 8.468/76, e a Resolução CONAMA Nº 357, de 17 de março de 2005	Vedado o lançamento de efluentes de qualquer natureza na rede hidrográfica e/ou sistema coletor de esgotos e/ou que causem poluição no lençol freático	Vedado o lançamento de efluentes de qualquer natureza na rede hidrográfica e/ou sistema coletor de esgotos e/ou que causem poluição no lençol freático	Atender aos padrões de emissão estabelecidos pelos art. 17, 18 e 19 do Decreto Estadual nº 8.468/76, e a Resolução CONAMA Nº 357, de 17 de março de 2005
5.	**PORTE**	N/A	Pequeno porte, até 250 m² de área construída	Médio porte, de 251 até 1.000 m² de área construída	Grande porte, acima de 1.001 de área construída

ITEM	CATEGORIA DE USO / INCOMODIDADE	Urbano Rural (uR)	Compatível (nR1, nR2)	Tolerável (nR3)	Incompatível (nR4, nR5, nR6)
6.	**GERAÇÃO DE TRÁFEGO**	(1)	Vedada a implantação de empreendimentos geradores de tráfego de veículos ou pessoas	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego esparso de veículos (leves) e com fluxo diluído de pessoas (1) (2)	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego intermitente de veículos (leves ou pesados) e com fluxo intenso de ou pessoas (1) (2)
7.	**POLUIÇÃO VISUAL**	(3)			
8.	**VIBRAÇÃO**	Vedada			Atender a NBR 10.273/88 (3)
9.	**PERICULOSIDADE**	Vedada a implantação de empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam materiais perigosos compreendendo: inflamáveis e tóxicos			(4)

* Conforme estabelece a ABNT NBR 10.151/2000.

(1) Sujeito a Legislação Municipal de Transporte de Carga;

(2) Sujeito a exigência da elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para aprovação do empreendimento;
(3) Conforme legislação municipal específica - Lei Cidade Limpa;
(4) Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras - ABNT em vigor.

ANEXO IV
RELAÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS POR PARÂMETROS DE INCOMODIDADE DAS CATEGORIAS NÃO RESIDENCIAIS

QUADRO 3 - RELAÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS POR PARÂMETROS DE INCOMODIDADE DAS CATEGORIAS NÃO RESIDENCIAIS

ITEM	CATEGORIA DE USO / INCOMODIDADE	Urbano Rural (uR)	Compatível (nR1, nR2)	Tolerável (nR3)	Incompatível (nR4, nR5, nR6)
1.	**POLUIÇÃO SONORA**	N/A		I	I e II
2.	**POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA**	N/A		III, IV, V VI, VII e VIII	
3.	**POLUIÇÃO POR RESÍDUOS SÓLIDOS**	XII			XII e XIII
4.	**POLUIÇÃO HÍDRICA**	N/A			IX, X e XI
5.	**PORTE**	XXVI e XXVII			

ITEM	CATEGORIA DE USO / INCOMODIDADE	Urbano Rural (uR)	Compatível (nR1, nR2)	Tolerável (nR3)	Incompatível (nR4, nR5, nR6)
6.	GERAÇÃO DE TRÁFEGO	N/A	XX, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXV e XXIX		
7.	POLUIÇÃO VISUAL	XXVIII			
8.	VIBRAÇÃO	N/A			XIX, XV, XVI e XVII
9.	PERICULOSIDADE	N/A		III, XVIII, XIX e XXIX	

ANEXO V
DESCRIÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS BÁSICAS

QUADRO 4 - DESCRIÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS BÁSICAS

NÚMERO	MEDIDAS
I	Adequação dos níveis de ruídos emitidos pela atividade, atendendo ao disposto na legislação vigente
II	Execução e implementação de projeto de isolamento acústico do estabelecimento, em conformidade com a legislação que regula a poluição sonora e a norma ABNT - NBR 10.151/87 e 10.152/87
III	Obtenção de licenciamento do órgão estadual de saneamento ambiental (CETESB) para o exercício da atividade prevista
IV	Controle da atividade impedindo a emissão de material particulado para fora dos limites da propriedade
V	Controle da atividade impedindo a emissão de odores para fora dos limites da propriedade
VI	Execução de sistema de “cata fuligem” nas chaminés, no caso de haver fornos à lenha e churrasqueiras
VII	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
VIII	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

NÚMERO	MEDIDAS
IX	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
X	Implementação de isolamento por meio de compartimento fechado nas instalações de lavagem e pulverização de veículos
XI	Atender o Decreto Estadual 8486/76, que trata do controle da poluição hídrica
XII	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
XIII	Executar muro de isolamento de no mínimo 2,5m de altura, baias compartimentadas p/ separação dos diversos tipos de sucatas estocadas e manter procedimentos de limpeza e controle de proliferação de insetos e roedores
XIV	Implantação de medidas de controle e atenuação da vibração
XV	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
XVI	Execução de isolamento acústico para os motores de refrigeração (câmara fria, freezer, etc.)
XVII	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

NÚMERO	MEDIDAS
XVIII	Execução e/ou adequação de medidas para prevenção e combate a incêndio de acordo com a legislação vigente
XIX	Obtenção de aprovação pelo Corpo de Bombeiros para o exercício da atividade prevista
XX	Implantação de alternativa de estacionamento e controle de acesso de veículo a edificação
XXI	Atender do número de vagas de estacionamento dentro da área do empreendimento, de acordo com a legislação vigente e parâmetros estipulados para a atividade pretendida
XXII	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
XXIII	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
XXIV	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
XXV	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
XXVI	Respeitados os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo
XXVII	Caso a atividade seja exercida em parte da edificação, cabe ao interessado solicitar o reenquadramento da

NÚMERO	MEDIDAS
	incomodidade da atividade
XXVIII	Atender a Lei Cidade Limpa
XXIX	Execução e implementação de sistema de segurança e monitoramento do entorno e de vias de acesso

(1) A implantação das medidas mitigadoras é de responsabilidade do empreendedor/interessado;
(2) As medidas mitigadoras sempre serão de instalação interna ao lote onde se exerce a atividade; e
(3) As medidas mitigadoras aplicam-se somente se a atividade gera impacto que necessita ser contido.

ANEXO VI
DEFINIÇÕES

AFASTAMENTO: espaço livre com relação às divisas quando confronta com outro lote, podendo ser lateral ou de fundos;

ÁREA CONSTRUÍDA: somatório de toda área coberta, projetada em plano horizontal, de cada pavimento de uma edificação, com exceção das saliências, beiral e/ou marquise;

ATIVIDADE: uso de um prédio ou de um espaço físico para moradia, negócios, indústria, entre outros;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CAMAX): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO (CAMIN): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área mínima de construção permitida, determinante para a incidência de IPTU Progressivo no Tempo e Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória -PEUC;

COEFICIENTE DE COBERTURA VEGETAL (CCV): é a relação da área coberta por vegetação e a área total do lote;

CONDOMÍNIO: São edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, horizontal ou vertical, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e alterações posteriores;

DENSIDADE CONSTRUTIVA: Corresponde ao índice de ocupação do território, do ponto de vista da área construída e da edificação;

DENSIDADE POPULACIONAL: Refere-se ao número de indivíduos pela unidade de superfície.

FACHADA ATIVA: Ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial; e

FRUIÇÃO PÚBLICA: Área livre interna ou externa à edificação localizada no pavimento térreo com acesso direto ao logradouro público e destinado à circulação pública não exclusiva a usuários ou moradores da edificação;

GABARITO: é a altura máxima da edificação, calculada pela distância entre o piso térreo e o ponto mais alto da cobertura;

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;

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS): é aquela destinada ao atendimento das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, com unidade habitacional tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem;

IMPACTO: alteração da condição urbanística claramente perceptível em relação à situação anterior a esta incidência;

INFRAESTRUTURA URBANA: são as instalações que contemplam equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público;

LOTE MÁXIMO: dimensão máxima permitida para o lote;

LOTE MÍNIMO: dimensão mínima do lote, a partir do qual não pode haver desmembramento ou subdivisão;

LOTEAMENTO: Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

MOBILIDADE: é a medida da capacidade de um indivíduo se locomover, utilizando-se tanto da infraestrutura instalada como dos meios de transporte à disposição;

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.

POLO GERADOR DE TRÁFEGO: são empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens causando reflexos negativos na circulação viária de seu entorno imediato;

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;

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;

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;

POLUIÇÃO SONORA: incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais;

POLUIÇÃO VISUAL: trata-se do impacto visual produzido na paisagem urbana pela veiculação de publicidades, luminosos, faixas e outdoors;

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

RECUO: refere-se ao espaço livre com relação às divisas quando confronta com logradouro público, podendo ser de frente, lateral ou de fundos;

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

TAXA DE OCUPAÇÃO (TO): relação percentual entre a projeção do perímetro total da edificação no terreno e a área do lote;

TAXA DE PERMEABILIDADE (TP): relação percentual entre área mínima permeável, permitindo assim infiltração de água no solo do lote, e área total do lote;

TESTADA MÍNIMA: dimensão mínima da frente do lote;

U. H.: Unidade habitacional

URBANIZAÇÃO: qualquer forma de parcelamento do solo que implique em loteamento, desmembramento, desdobro, unificação ou empreendimento em regime condominial;

USO MISTO: é a utilização da mesma via, do mesmo bairro, do mesmo loteamento, do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso;

USO NÃO RESIDENCIAL: compreende as atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais;

USO RESIDENCIAL: destinado à habitação;

VAGAS DE ESTACIONAMENTO: quantidade de espaços destinados a estacionar e guardar veículos dentro de uma edificação ou no terreno, vinculada ao tipo de uso ou atividade.

VAZIOS URBANOS: Lotes ou glebas de terra inseridos na área urbana dotadas, ou não, de infraestrutura e equipamentos sociais e que não cumprem a função social; e

VIBRAÇÃO: quanto ao impacto causado por atividades geradoras de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinário.