



LEI Nº 7225, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2023.

Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Sumaré e dá outras providências. -

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ

Faço saber que a CÂMARA MUNICIPAL aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

TÍTULO I CONCEITOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS BÁSICOS

Art. 1º - O ordenamento do uso e da ocupação do solo para fins urbanos e rurais no Município de Sumaré será regido por esta Lei, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica do Município de Sumaré e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município-PDDS, observadas no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 2º - As disposições desta Lei aplicam-se às obras de infraestrutura, urbanização, reurbanização, construção, reconstrução, reforma e ampliação de edificações, instalação de usos e atividades, inclusive a aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, de licenças de funcionamento, habite-se e certidões, e outras da mesma natureza, que se relacionem com o uso do solo em geral.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 3º - Esta Lei define a organização do território do Município de Sumaré, tendo em vista os objetivos:

- I. A adequação aos instrumentos de Política Urbana no Município;
- II. A adequação dos usos em conformidade com as vias e com os impactos promovidos no meio urbano;
- III. A aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;
- IV. A disponibilidade da infraestrutura e equipamentos públicos;
- V. A implementação de instrumentos urbanísticos de incentivo à promoção de programas de desenvolvimento econômico, habitacional, revitalização urbana e conservação do patrimônio ambiental natural e construído;
- VI. A melhoria da qualidade urbana e ambiental;
- VII. A promoção da habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de serviços públicos e empregos;
- VIII. A promoção da qualificação ambiental do Município, em especial nos territórios de intensa transformação, de forma a contribuir na gestão integrada das águas com ênfase na drenagem urbana e na melhoria da cobertura vegetal;
- IX. A qualificação do adensamento demográfico, intensificação das atividades econômicas, diversificação do uso do solo e qualificação da paisagem ao longo dos eixos de estruturação da transformação urbana;
- X. Adequação do uso do solo aos modos de transporte não motorizados, em especial à adoção de instalações que incentivem o uso da bicicleta, através do incentivo à integração, no uso do solo, dos diversos modos de transporte;
- XI. Adotar padrões de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;
- XII. Assegurar a forma de ocupação urbana compatível com as características ambientais em cada parcela do território;



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 02

XIII. Assegurar a localização adequada para as diferentes funções e atividades urbanas e a utilização adequada dos imóveis, sejam na área urbana como na rural, no território do município;

XIV. Assegurar a observância de padrões de urbanização compatíveis com as tradições locais e as expectativas da comunidade;

XV. Assegurar adequada distribuição da população e das atividades, evitando congestionamento do sistema viário;

XVI. Consolidar e reestruturar a malha urbana existente, adequando-a ao crescimento previsto;

XVII. Controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, minimizando-os de forma a possibilitar a convivência dos usos residenciais e não residenciais, permitindo a multiplicidade de usos do solo;

XVIII. Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano e rural, para que o Município e a propriedade cumpram cada qual sua função social;

XIX. Estimular o uso adequado dos terrenos tendo em vista a saúde, a segurança e o bem-estar da população;

XX. O incentivo à promoção de construções sustentáveis visando reduzir emissões de gases de efeito estufa, reduzir o consumo de água e de energia, otimizar a utilização do espaço público e contribuir para a melhoria das condições ambientais;

XXI. O reconhecimento, consolidação e estruturação das centralidades ao longo das principais vias de conexão do Município e nas ARs;

XXII. Prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano e rural, como medidas para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente visando à adequação das densidades do assentamento urbano e rural;

XXIII. Regular a área das construções, sua localização e ocupação dos lotes;

XXIV. Regular o uso de edifícios, construções e terrenos para fins residenciais, comerciais, industriais e outras finalidades.

Art. 4º - São diretrizes para o parcelamento, uso e ocupação do solo:

I. Adequação do uso do solo aos modos de transporte não motorizados, em especial à adoção de mecanismos que incentivem o uso da bicicleta;

II. Aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;

III. Incentivo à integração de modos de transporte no uso do solo;

IV. Incentivo à promoção de construções sustentáveis visando reduzir emissões de gases de efeito estufa, reduzir o consumo de água e de energia, otimizar a utilização do espaço público e contribuir para a melhoria das condições ambientais;

V. Instalação de atividades econômicas e institucionais e do uso residencial em conformidade com o desenvolvimento sustentável e com o macrozoneamento estabelecido no Plano de Desenvolvimento Sustentável de Sumaré - PDDS;

VI. Instalação de equipamentos sociais em locais com carência de serviços públicos, em especial cultura, esporte e lazer;

VII. Limitação e condicionamento da instalação de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;

VIII. Preservação e proteção das unidades de conservação, áreas de preservação e recuperação dos mananciais, áreas de preservação permanente, remanescentes de vegetação significativa, imóveis e territórios de interesse cultural, a atividade produtiva instalada e bairros de urbanização consolidada;

IX. Promoção da Habitação de Interesse Social de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de empregos e serviços públicos;



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 03

X. Promoção da qualificação ambiental do Município, em especial os territórios de intensa transformação, de forma a contribuir na gestão integrada das águas com ênfase na drenagem urbana e na melhoria da cobertura vegetal;

XI. Qualificação do adensamento demográfico, intensificação das atividades econômicas, diversificação do uso do solo e qualificação da paisagem ao longo dos eixos de estruturação da transformação urbana;

XII. Reconhecimento, consolidação e estruturação das centralidades ao longo das principais vias de conexão do Município e nos centros das Administrações Regionais (ARs);

XIII. Simplificação das regras da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, em especial nos lotes pequenos, de modo a facilitar a regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano.

Art. 5º - Como estratégia de ordenamento do solo, o território do Município fica dividido em zonas, caracterizadas pelo conjunto de regras de parcelamento, ocupação e uso do solo aplicáveis às respectivas porções do território.

Art. 6º - Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial dispostas na Lei do PDDS e atendimento às diretrizes estabelecidas na presente lei, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação dos lotes serão utilizados conforme as seguintes finalidades principais:

I. Aproveitamento diferenciado em cada zona de uso, permitindo-se o acréscimo no Coeficiente de Aproveitamento Básico - CA, mediante outorga onerosa do direito de construir.

II. Classificação dos usos: definir categorias, subcategorias e grupos de atividades para estabelecer os usos e atividades permitidos em cada zona, bem como suas condições de instalação;

III. Coeficiente de aproveitamento e cota parte máxima de terreno por unidade: controlar as densidades construtivas e demográficas em relação aos serviços públicos e à infraestrutura urbana, existentes e planejados;

IV. Condições de instalação dos usos: estabelecer referências e condicionantes conforme usos e atividades não residenciais para a adequação das edificações, inclusive a largura da via;

V. Dimensões mínimas de lotes e quadras e testadas: adequar a inserção de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno, melhorar a oferta de áreas públicas e evitar a descontinuidade do sistema viário;

VI. Gabarito de altura máxima, recuos e taxa de ocupação: controlar a volumetria das edificações no lote e na quadra e evitar interferências negativas na paisagem urbana;

VII. Parâmetros de incomodidade: estabelecer limites quanto à interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;

VIII. Recuos visualizando a melhor condição urbanística do imóvel;

IX. Restrição de desdobros de lotes em áreas de uso residencial e misto, a fim de evitar o adensamento incompatível com a infraestrutura existente;

X. Taxa de Ocupações de acordo com as diretrizes de cada Zona de Uso do Solo - ZUS e intensidade de ocupação;

XI. Taxa de Permeabilidade Mínima: promover a qualificação ambiental, em especial a melhoria da retenção e infiltração da água nos lotes, a melhoria do microclima e a ampliação da vegetação, com a alteração gradativa da permeabilidade do solo no passeio público, visando contemplar, no mínimo, 10% (dez por cento) de área permeável;

XII. Vagas de estacionamento, bicicletários e outros tipos de infraestrutura para melhoria do sistema de mobilidade urbana.

§ 1º - A instalação de qualquer uso e atividade nas ZUS deverá observar e cumprir as restrições e exigências quanto aos requisitos e padrões estabelecidos na presente Lei, de acordo com a respectiva zona de adensamento.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 04

§ 2º - Os parâmetros para ocupação do solo para cada ZUS são aqueles previstos no **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei.

Art. 7º - Nas áreas já consolidadas, onde o uso comercial seja compatível com o residencial, poder-se-á:

I. Permitir a instalação de atividades comerciais caracterizadas como polos geradores de tráfego, somente após a análise e aprovação do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança, a ser elaborado por equipe multidisciplinar a ser regulamentada após a publicação desta Lei;

II. Permitir comércios diversificados que atendam a população do entorno, fortalecendo os centros comerciais de bairro, compatibilizando-os com o uso residencial.

Art. 8º - Nas áreas já consolidadas, com atividades econômicas voltadas ao comércio, prestação de serviços e indústrias não incômodas, coexistindo com residências, poder-se-á:

I. Direcionar a instalação e a manutenção de atividades de usos diversificados, visando à consolidação de uso predominantemente comercial, de prestação de serviços e de indústrias não incômodas;

II. Permitir a instalação de atividades comerciais e industriais, caracterizadas como polos geradores de tráfego, somente após análise e aprovação do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança, que deverá englobar a elaboração de Relatório de Impacto de Trânsito e Transportes (RITT) nos casos de empreendimentos que também sejam enquadrados em Polos Geradores de Tráfego (PGT).

CAPÍTULO III **DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE**

Art. 9º - Para o planejamento e gestão do desenvolvimento urbano, o Município de Sumaré adotará, se necessário, os instrumentos da política urbana a serem regulamentados de acordo com o Artigo 10 desta Lei.

§ 1º - Dispensa-se o condicionamento da utilização de instrumentos da política urbana à inserção nesta Lei de diretrizes e normas específicas, exceto se a legislação federal assim o estabelecer.

§ 2º - A utilização de instrumentos da política urbana deve ser objeto de controle social, garantidas a informação e a participação de entidades da sociedade civil e da população, nos termos da legislação aplicável.

Art. 10 - Para fins de aplicação desta Lei serão utilizados entre outros instrumentos:

- I. Arrecadação de bens imóveis abandonados;
- II. Concessão do direito real de uso;
- III. Consórcio imobiliário;
- IV. Direito de preempção;
- V. Direito de superfície;
- VI. Fruição pública
- VII. Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;
- VIII. Operação urbana consorciada;
- IX. Outorga onerosa do direito de construir e a outorga onerosa de alteração de uso;
- X. Parcelamento, edificação ou utilização compulsório - PEUC;
- XI. Transferência do direito de construir;
- XII. Uso especial para fins de moradia;
- XIII. Zonas especiais de interesse social.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 05

Parágrafo Único: Lei específica deverá discriminar todos os critérios e cálculos necessários regulamentando a implementação dos Instrumentos Da Política Urbana, constantes do caput deste artigo.

TÍTULO II
DAS ZONAS DE USO DO SOLO - ZUS

Art. 11 - As zonas correspondem a porções do território nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecidos nos quadros desta lei.

§ 1º - Os perímetros das zonas estão delimitados no **MAPA 1 - MAPA GERAL DE ZONEAMENTO** e **MAPA 2 - LOCALIZAÇÃO DOS CORREDORES LOCAIS E ESPECIAIS** do **ANEXO III** desta lei.

§ 2º - Na área de proteção e recuperação dos mananciais deverão ser aplicadas, no que couber, as regras de parcelamento, uso e ocupação previstas nas legislações federal e estadual pertinente.

§ 3º - Zonas Corredores são zonas caracterizadas por porções lineares do território que margeiam vias de circulação, prioritariamente com capacidade para grandes fluxos de veículos e cuja característica de ocupação ou atividade predominante difere do entorno próximo, exigindo tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO I
DA CARACTERIZAÇÃO DAS ZONAS DE USO

Art. 12 - As zonas do Município têm suas características definidas em função do território no qual se inserem:

I - Territórios de qualificação: Áreas em que se objetiva a manutenção de usos não residenciais existentes, o fomento às atividades produtivas, a diversificação de usos e o adensamento populacional acentuado, fomento de empreendimentos habitacionais em ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social através do incentivo à criação de HIS e potencial de desenvolvimento de atividades comerciais e de serviços, compreendendo:

- a) Macrozona de Estruturação Urbana Prioritária - MEUP e
- b) Macrozona de Estruturação Urbana Consolidada - MEUC.

II - Territórios de transformação: Áreas em que se objetiva a promoção da diversificação de usos com o adensamento populacional moderado, potencial de desenvolvimento de atividades comerciais e de serviços, assim como atividades industriais não incômodas, diversificação de atividades econômicas e serviços públicos com qualificação paisagística de forma a adequar o uso do solo à oferta de transporte público coletivo, além de organizar e utilizar de forma adequada o solo municipal com vistas a compatibilizar sua ocupação com as condições exigidas para a conservação e melhoria da qualidade ambiental do Município, visando a instalação de modelo sustentável, compreendendo:

- a) Macrozona de Relevância Ambiental - MRA;
- b) Macrozona Dirigida de Desenvolvimento Sustentável - MDDS;

CAPÍTULO II
DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO

Art. 13 - As Zonas constantes da Macrozona de Estruturação Urbana Prioritária - MEUP são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com densidades demográficas e construtivas média a alta, que apresentam grande concentração de atividades industriais de pequeno, médio e grande porte, destinadas à manutenção, ao incentivo e à modernização desses usos, às atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia, visando a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo subdivididas em:



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 06

I. Zona Mista tipo 1 - ZM 1: Porções do território destinadas a promover uso residencial de baixa e média densidade habitacional, com mescla de usos residenciais e não residenciais, de baixa e média incomodidade, compatíveis com o uso residencial e adequados à hierarquização viária, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos.

II. Zona Mista tipo 2 - ZM 2: Porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas e construtivas altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, compõe território formados pelos lotes lindeiros às vias que exercem estruturação local ou regional, lindeiras a ZEIS, de forma a promover a diversificação dos usos com a Habitação de Interesse Social, em áreas em que predomina o interesse público de manter a população moradora na região e promover a regularização fundiária e a recuperação ambiental.

III. Zona Industrial - ZI: Zona de uso predominantemente industrial, sendo permitido o uso comercial e de prestação de serviços, sendo restrito para uso residencial, com porções de áreas onde estão instaladas grandes indústrias localizadas no Município.

IV. Centro Comercial e de Serviços - CCS: Zonas voltadas à promoção de atividades típicas das áreas centrais das administrações regionais, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtivas e demográficas médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, constituída das seguintes classificações:

- a) Centro Comercial e de Serviços CCS - PC - núcleo central da Região do Picerno;
- b) Centro Comercial e de Serviços CCS - NV - núcleo central da Região de Nova Veneza;
- c) Centro Comercial e de Serviços CCS - MA - núcleo central da Região do Maria

Antônia;

- d) Centro Comercial e de Serviços CCS - MT - núcleo central da Região do Matão e
- e) Centro Comercial e de Serviços CCS - AC - núcleo central da Região CURA.

V. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: Porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes, comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

VI Zona Estritamente Residencial Zonas onde o uso é Estritamente Residencial - ZEH os seguintes loteamentos, observadas as disposições constantes dos respectivos Decretos de Aprovação de cada um:

- I. ZEH1 - Portal do Lago;
- II. ZEH2 - Jardim Residencial Parque da Floresta;
- III. ZEH3 - Residencial Amália Luiza;
- IV. ZEH4 - ZEH1 - Parque Villa Flores;
- V. ZEH5 - Residencial Real Parque Sumaré;
- VI. ZEH6 - Residencial Viva Vista.

Art. 14 - As Zonas constantes da Macrozona de Estruturação Urbana Consolidada - MEUC são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com predominância do uso residencial, com densidades construtivas e demográficas médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes, à promoção da requalificação urbana do Centro Histórico, mediante a preservação e recuperação das características históricas e socioculturais e do ambiente construído e, à promoção da qualificação dos espaços públicos, subdivididas em:

I. Zona Mista tipo 1 - ZM 1: Porções do território destinadas a promover uso residencial de baixa e média densidade habitacional, com mescla de usos residenciais e não residenciais, de baixa e média incomodidade, compatíveis com o uso residencial e adequado à hierarquização viária, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 07

II. Centro Comercial e de Serviços CCS - Núcleo Central da Região da Sede: Zona com usos predominantes comerciais e de serviços, caracterizada pela alta intensidade de uso e ocupação do solo, com morfologias consolidadas, apresentando elevado grau de atividades urbanas diversificadas, constituída pelo núcleo central da Sede do Município.

CAPÍTULO III **DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO**

Art. 15 - As Zonas constantes da Macrozona Dirigida de Desenvolvimento Sustentável - MDDS são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva de baixas a moderadas, promovendo a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, ainda não dotado de infraestrutura e equipamentos públicos, caracterizada pela ampla possibilidade de exploração econômica, com grande potencial de desenvolvimento de usos residenciais, apresentando características de ocupação diversas devido à presença de grandes áreas de uso rurais não produtivas e da incidência de núcleos urbanos informais subdivididas em:

I. Zona Mista Controlada - ZMC: Porção do território destinada a promover usos residenciais e não residenciais, horizontais e verticais, com densidades demográficas e construtivas baixas a médias, sendo permitida a construção de apenas uma edificação por lote, usos comerciais, de serviços, industriais (mediante análise da PMS) e institucionais, com o objetivo de promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo e como área de projeção da ZATB - Zona de Alta Tecnologia da Bandeirantes, com incentivos para condomínios alto padrão e usos diversificados carregados de altas tecnologias sustentáveis e corporativas.

II. Zona Mista tipo 2 - ZM 2: Porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas e construtivas altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, compõe território formados pelos lotes lindeiros às vias que exercem estruturação local ou regional, lindeiras a ZEIS, de forma a promover a diversificação dos usos com a Habitação de Interesse Social, em áreas em que predomina o interesse público de manter a população moradora na região e promover a regularização fundiária e a recuperação ambiental.

III. Zona de Ocupação Especial - ZOE: Zona com uso misto consolidado, composta por edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares, onde serão permitidas atividades ligadas ao turismo, comércio, serviços, cultura, lazer, culto e atividades correlacionadas.

IV. Zona Estritamente Residencial Zonas onde o uso é Estritamente Residencial - ZEH os seguintes loteamentos, observadas as disposições constantes dos respectivos Decretos de Aprovação de cada um:

V. ZEH7 - Parque São Bento

Art. 16 - Os Corredores de Desenvolvimento Tecnológico de Sumaré - CDTS, criados pelo PDDS são os abaixo discriminados:

I. Zona de Alta Tecnologia da Rodovia dos Bandeirantes - ZATB: Zona Corredor com trecho abarcando a Rodovia dos Bandeirantes, com áreas lindeiras às zonas discriminadas neste capítulo, com conexões de escala regional, destinado à diversificação de usos com incentivo às atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia - TI e TC e, aos centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas, centros de atividades urbanas, caracterizados pelo conceito urbanístico diferenciado com alto padrão de qualidade construtiva - habitação, comércio e serviços - para apoio a crescimento urbano sustentável, ordenado, incentivado, através da complementação e extensão das redes viárias e de transporte, com larguras em ambos os lados de 500,00m (quinhentos metros), a partir do eixo da rodovia, a ser denominada de TECHNOBAN, vedado o uso residencial.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 08

II. A Zona Corredor Verde - ZCV: Zona Corredor com trecho abarcando a Rodovia dos Bandeirantes com conexões de escala regional, destinadas à conservação da paisagem e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas da agricultura e do turismo, de densidades demográfica e construtiva baixas, com larguras em ambos os lados de 500,00m (quinhentos metros), a partir do eixo da Rodovia, vedado o uso residencial.

III. Zona Corredor Anhanguera - ZCAnhanguera: Zona onde os lotes lindeiros se encontram nas zonas delimitadas neste capítulo, que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, com densidades demográficas e construtivas baixas, destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e com a fluidez do tráfego, incentivando usos destinados prioritariamente à geração de emprego e renda, em especial indústrias, comércio e serviços diversificados, demarcado em largura, de ambos os lados, de 400,00m (quatrocentos metros), a partir do eixo da rodovia, a ser denominada de ZCAnhanguera.

a) O uso residencial poderá ser aprovado mediante análise da Prefeitura Municipal de Sumaré.

Parágrafo Único. A classificação dos usos considerados de alta tecnologia se encontram discriminados no **QUADRO 4 - DAS CATEGORIAS DE USOS DAS ITPS – Indústrias de Tecnologia de Ponta**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei, bem como todos os demais usos permitidos para se instalarem nos **CDTS**.

Art. 17 - O Plano Estratégico para a consecução dos CDTS, constante do Art.16, busca alcançar os seguintes objetivos:

I. Articular, promover, projetar, prover e manter uma infraestrutura urbana e de serviços de alta tecnologia para dar suporte a empresas de tecnologia da informação e comunicação no Município de Sumaré;

II. Atrair empresas e fomentar o surgimento de projetos de pesquisa e desenvolvimento tecnológico, de projetos de transferência de tecnologia e de novos empreendimentos, negócios e investimentos no Município de Sumaré;

III. Criar condições ambientais para interação e cooperação entre governos, universidades, centros de pesquisa e desenvolvimento tecnológico e empresas, através do projeto, construção e adequação de instalações de alta tecnologia para instituições nos CDTS.

Art. 18 - A Zona constante da Macrozona de Relevância Ambiental - MRA se caracteriza como porções do território destinadas à conservação prioritária do Complexo Manancial da Taquara Branca, da paisagem e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas da agricultura e do turismo, de densidades demográfica e construtiva baixas, sendo subdividida em:

I. Zona de Proteção de Mananciais - ZPM: Zona com uso exclusivamente agrícola ou de atividades de turismo e educação ambiental, podendo ter atividades compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável, ecológico e ambiental.

II. Zona de Proteção dos Assentamentos Agrários - ZPAA: Zona com uso predominantemente agrícola ou de atividades de turismo e educação ambiental, podendo ter atividades compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável, ecológico e ambiental, incluindo comércio, prestação de serviços, agroindústria e agroindústria familiar.

Art. 19 - As atividades destinadas exclusivamente ao desassoreamento dos cursos d'água, lagoas e represas tais como: portos de areia e cascalho e qualquer tipo de exploração mineral, exceto em áreas de desassoreamento permanecem não autorizadas na MRA, não isentando a atividade de atendimento às demais exigências da legislação estadual e federal.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 09

CAPÍTULO IV DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Art. 20 - As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes, comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.

Parágrafo Único: A produção de HIS e HMP deve seguir, além das disposições desta Lei e as similares de cunho municipal, os preceitos legais da Lei Federal n.º 11.977/09 e suas alterações pela Lei Federal n.º 12.424/11 e Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, no que lhe couber, podendo assumir as devidas características urbanísticas, se o Município aceder e, deverá ser regulamentada, após a publicação desta Lei.

Art. 21 - Para o planejamento e gestão do uso e da ocupação do solo, ficam criadas as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS obedecendo à seguinte classificação:

I. ZEIS I: Áreas públicas ou privadas ocupadas espontaneamente, parcelamentos ou loteamentos irregulares e/ou clandestinos, incluindo casos de aluguel de chão, habitados por população de baixa renda familiar, destinados exclusivamente à regularização jurídica da posse, à legalização do parcelamento do solo e sua integração à estrutura urbana e à legalização das edificações salubres por meio de projeto que preveja obrigatoriamente o atendimento da população registrada no cadastro físico e social da respectiva ZEIS existente no órgão de planejamento ou de habitação do Município.

II. ZEIS II: Loteamentos públicos ou privados, irregulares ou clandestinos, que atendam a padrões de qualidade de vida e o equacionamento dos equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança.

III. ZEIS III: Glebas ou terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, que, por sua localização e características, sejam destinados à implantação de programas de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP.

IV. ZEIS IV: Áreas ocupadas com fins de uso habitacional por populações de baixa renda, com incidência significativa de edificações precárias, não plenamente concluídas, degradadas, ou destinadas originalmente a outras atividades, na maioria das vezes com carência de equipamentos públicos e comunitários.

V. ZEIS V: Imóveis não edificados ou subutilizados, localizados em áreas públicas ou privadas, ou já ocupados por assentamentos autoproduzidos por expressiva população de baixa renda destinada tanto à provisão habitacional de interesse social quanto à regularização fundiária de assentamento consolidado.

§ 1º. Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I. Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS: corresponde ao parcelamento do solo, uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social - HIS;

II. Empreendimento Habitacional de Mercado Popular - EHMP: corresponde ao parcelamento do solo, uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Mercado Popular - HMP;

III. Habitação de Interesse Social - HIS: destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, com padrão de unidade autônoma habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 60m² (sessenta metros quadrados), com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias, classificando-se em dois tipos:

- a) para HIS 1 o valor atualizado não poderá ultrapassar 3 (três) salários-mínimos;
- b) para HIS 2 o valor atualizado não poderá ultrapassar 6 (seis) salários-mínimos.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 10

IV - Habitação de Mercado Popular - HMP: habitação de mercado popular - HMP: destinada a famílias com renda bruta igual a 7,5 (sete e meio) até 10 (dez) salários-mínimos nacionais, podendo ser de promoção pública ou privada, com padrão de unidade autônoma habitacional com até dois sanitários, até duas vagas de garagem.

§ 2º - A produção de novas unidades de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação do Mercado Popular - HMP deverá atender às disposições estabelecidas por legislação específica de EHIS, EHMP, HIS, HMP e para as zonas de uso ZEIS definidas nesta Lei.

§ 3º - A legislação a que se refere o parágrafo anterior deverá incluir parâmetros urbanísticos que propiciem o livre acesso público de pedestres e a presença de áreas comunitárias e de comércio ou serviços em Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS e em Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular - EHMP e deverá ser elaborada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação desta Lei.

§ 4º - Para fins de atualização dos valores da renda familiar mensal para HIS e HMP deverá considerar o maior valor dentre aquele decorrente da aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e aquele definido para o salário-mínimo, considerando o número de salários conforme HIS1, HIS2 e HMP, respeitados os limites estabelecidos no parágrafo único do artigo 20.

CAPÍTULO V DAS ZONAS CORREDORES - ZCOR

Art. 22 - As Zonas Corredores - ZCOR incidem em lotes lindeiros pertencentes às diversas zonas de uso, que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, destinadas aos usos não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidades demográficas e construtivas médias a altas, e, têm por objetivo, a compatibilização do uso do solo com o sistema viário existente, em conjunto com as linhas de transporte coletivo, criando os eixos funcionais junto aos bairros, visando fomentar e estimular as atividades comerciais e de serviços locais e possibilitando a diminuição dos deslocamentos.

Parágrafo Único: Nos lotes de esquina ou com duas ou mais frentes, localizados em ZCOR e com uso não residencial, o acesso de veículos será permitido apenas numa faixa de até 50,00m (cinquenta metros) medida a partir do alinhamento da via na qual os demais lotes são ZCOR, sendo o acesso de pedestre permitido em qualquer ponto do alinhamento do lote.

Art. 23 - Os corredores serão implantados somente em vias públicas oficiais.

§ 1º - São consideradas vias públicas oficiais:

I. As vias implantadas pelo poder público ou por sua determinação;

II. As vias tituladas em nome do Município, incluindo:

a) aquelas que façam parte de loteamentos aprovados pelo Poder Executivo;

b) as vias oficializadas pelo Poder Executivo como integrantes do sistema viário de domínio público.

§ 2º - Não se enquadram no inciso I, do §1º deste artigo, as vias em que o Poder Público somente tenha efetuado melhorias ou pavimentação.

§ 3º - Para fins de adequação urbanística, em especial no que se refere à transição de usos e densidades, as Zonas Corredores (ZCOR) poderão incidir também em lotes lindeiros às demais zonas de uso, desde que uma das faces da referida ZCOR seja lindeira às mesmas.



LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 11

§ 4º - Nos lotes com duas ou mais frentes, localizados em ZCOR e com uso não residencial, o acesso de veículos será permitido apenas pela via que estrutura a referida ZCOR.

§ 5º - Nos casos mencionados no §3º deste artigo não será permitido o desmembramento que resulte em lotes com frente para a via transversal.

§ 6º - Não será permitido o remembramento de lotes pertencentes às Zonas Corredores (ZCOR) com um ou mais lotes enquadrados em outra zona de uso.

Seção I
Dos Corredores Locais

Art. 24 - Ficam criadas as áreas denominadas Corredores Locais (CL), destinadas a possibilitar a implantação de atividades de comércio e serviços médios e indústrias não incomodas em determinadas áreas do território cujo uso predominante seja residencial.

Parágrafo Único: As categorias de uso e os parâmetros urbanísticos dos imóveis limítrofes aos Corredores Locais (CL) estão definidos no **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei.

Seção II
Dos Corredores Especiais

Art. 25 - Ficam criadas as áreas denominadas Corredores Especiais (CE), destinadas a possibilitar a implantação de atividades de comércio e serviços setoriais e gerais em áreas do território cujo uso predominante seja residencial.

Parágrafo Único: As categorias de uso e os parâmetros urbanísticos dos imóveis limítrofes aos Corredores Especiais (CE) estão definidos no **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei.

CAPÍTULO VI
DA LOCALIZAÇÃO DAS ZONAS DE USO E DOS CORREDORES

Art. 26 - As Zonas de Uso e os Corredores Locais e Especiais têm seus limites descritos no **ANEXO IV - DESCRIÇÃO DAS ZONAS E CORREDORES**, parte integrante desta Lei.

Parágrafo Único: As Zonas de Uso e os Corredores Locais e Especiais ficam representados graficamente no **MAPA 1 - MAPA GERAL DE ZONEAMENTO** e **MAPA 2 - LOCALIZAÇÃO DOS CORREDORES LOCAIS E ESPECIAIS** do **ANEXO III**, parte integrante desta Lei.

TÍTULO III
DAS ÁREAS PÚBLICAS E DO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, ÁREAS VERDES E ÁREAS LIVRES

CAPÍTULO I
DO SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS PÚBLICAS

Art. 27 - As áreas públicas e integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Áreas livres são classificadas nas seguintes categorias:



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 12

I - Áreas Verdes Públicas - AVP:

a) AVP-1: áreas verdes implantadas tais como praças, parques e áreas ajardinadas de logradouros públicos e áreas verdes ainda não implantadas que não sejam ocupadas por equipamentos sociais;

b) AVP-2: áreas verdes ocupadas por equipamentos sociais implantados até dezembro de 2022;

c) AVP-3: áreas verdes ocupadas por equipamentos sociais implantados após dezembro de 2022 e até a data de publicação da presente lei.

II - Áreas Livres: AL;

III - Áreas Institucionais e Bens de Uso Especial - AI;

IV - Áreas públicas ou privadas ocupadas por:

a) AC-1: Clubes esportivos sociais;

b) AC-2: Clubes de campo.

§ 1º - São consideradas áreas verdes:

I. Aquelas assim previstas em parcelamento do solo de acordo com a Lei Federal 6.766/79 e suas alterações;

II. As Áreas livres que tenham sido afetados como áreas verdes públicas.

§ 2º - São considerados como áreas livres oriundos de parcelamentos do solo de acordo com a Lei Federal 6.766/79, que não tenham sido afetados como áreas verdes públicas.

§ 3º. Os regramentos estabelecidos nesta Lei para as áreas públicas listadas nos incisos I a IV, do caput deste artigo, serão aplicados independentemente da demarcação das respectivas áreas nos mapas anexos à presente lei, prevalecendo sobre os parâmetros e disposições da zona em que o imóvel se encontra.

§ 4º - Nas Áreas Livres referidas no inciso II do caput, aplicam-se os seguintes parâmetros, alternativamente:

I. Das ALs, quando destinadas a equipamentos públicos, de acordo com a Zona em que se localiza a área em questão;

II. Da AVP-1, quando destinada a implantação de área verde.

§ 5º - Aos bens dominicais e às demais áreas públicas que não se enquadrem nas categorias referidas nos incisos I a IV aplicam-se os parâmetros e disposições da zona em que o imóvel se encontra.

Seção I

Das Áreas Verdes Públicas

Art. 28 - Para a implantação de instalações de lazer e recreação de uso coletivo nas áreas verdes públicas existentes e futuras, incluindo parques urbanos e lineares, aplicam-se os seguintes parâmetros:

TABELA 01 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA OCUPAÇÃO DAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS

A (m ²)	T.P.	T.O.	C.A.
$A \leq 1.000$	0,8	0	0,1
$1.000 < A \leq 10.000$	0,8	0	0,2
$10.000 < A \leq 50.000$	0,8	0	0,2
$50.000 < A \leq 200.000$	0,9	0	0,1
> 200.000	0,9	0	0,05



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 13

Onde:

A (m²): Área do Terreno

T.P.: Taxa Mínima de Permeabilidade

T.O.: Taxa de Ocupação

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento

§ 1º - Para efeito do cálculo da taxa de permeabilidade serão computadas todas as áreas com cobertura vegetal, além dos equipamentos de lazer e esportivos com pavimento permeável sobre solo natural.

§ 2º - Consideram-se instalações de lazer e recreação de uso coletivo aqueles destinados às atividades esportivas, culturais, educativas e recreativas, e suas respectivas instalações de apoio.

§ 3º - No mínimo 30% (trinta por cento) da área do terreno deverão ser livres e destinadas à implantação e preservação de ajardinamento e arborização.

Art. 29 - A Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE poderá fixar parâmetros distintos dos estabelecidos no **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei, nas áreas verdes públicas classificadas como AVP-1, em casos de comprovada necessidade de modificação dos índices para o caso concreto, em função da demanda da região a ser atendida, desde que atendida contrapartida ambiental fixada pela Secretaria Municipal de Sustentabilidade.

Art. 30 - Nas áreas verdes públicas classificadas como AVP-2 e AVP-3, a regularização e reforma das edificações existentes serão permitidas mediante atendimento de contrapartida ambiental e deliberação da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE, quanto aos parâmetros de ocupação incidentes e condições de instalação dos usos, contanto que o uso instalado esteja previsto no **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei.

Art. 31 - A contrapartida ambiental prevista nos Artigos 29 e 30 poderá ser realizada:

I. Através da qualificação ambiental de área pública municipal já existente localizada na mesma AR onde o equipamento público social será instalado, incluindo obrigatoriamente entre as medidas de qualificação ambiental o aumento da permeabilidade em área igual ou superior a área não permeável ocupada pelo equipamento;

II. Através de destinação de contrapartida financeira ao Município para programas e projetos ambientais;

III. Por meio da implantação de outra área verde pública com metragem equivalente à área não permeável ocupada pelo equipamento público social, localizado na mesma AR onde o equipamento será instalado;

IV. Prioritariamente, por meio da implantação de área verde pública com metragem equivalente à área não permeável ocupada pelo equipamento público social, em área localizada na mesma zona ou sub-bacia hidrográfica onde o equipamento será instalado.

§ 1º - O órgão ambiental municipal competente definirá diretrizes para atendimento da contrapartida prevista nos incisos do caput deste artigo.

§ 2º - Para fins de qualificação ambiental da instalação de equipamentos sociais nas áreas verdes públicas ficam definidas as seguintes diretrizes:

I. A construção e reconstrução das calçadas dos logradouros públicos que possuam meio-fio em toda a extensão das testadas dos terrenos, edificados ou não, são obrigatórias e competem aos proprietários ou possuidores deles, seguindo as diretrizes do projeto denominado "Calçada Cidadã", obedecendo ao conceito de Acessibilidade Universal e baseado na NBR 9050/04 da ABNT, e, cujas diretrizes de projetos estarão discriminadas no Código de Obras do Município que deverá ser revisado;



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 14

II. As calçadas ecológicas e cidadãs confrontantes com a fração da área verde pública ocupada pelo equipamento deverão ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e arborização, quando se tratar de novos empreendimentos ou reforma de equipamentos com ampliação de área construída, de acordo com a **ILUSTRAÇÃO n.º 02**, parte integrante do **ANEXO II**, integrante à esta Lei;

III. Os fechamentos dos lotes deverão ser realizados, sempre que possível, por anteparo vertical não vedado, buscando a permeabilidade visual do conjunto.

Art. 32 - Será permitida a execução de passagem aérea ou subterrânea permanente por área pública com a finalidade de conexão entre dois ou mais lotes localizados em quadras distintas.

Parágrafo Único: As permissões referidas no caput deste artigo serão regulamentadas em Decreto, em especial quanto às dimensões das passagens, possíveis interferências com a infraestrutura urbana e situações em que serão permitidas, de acordo com o preconizado pela Lei Municipal n.º 3.650/01.

TÍTULO IV **DO PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 33 - A disciplina do parcelamento do solo regula a divisão ou redivisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

Parágrafo Único: Para fins de compreensão deste título observamos os seguintes conceitos:

I. **GLEBA:** É a área que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento.

II. **LOTE:** É o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos no plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

III. **LOTEAMENTO:** É a subdivisão de gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

IV. **LOTEAMENTO PENDENTE DE REGISTRO E/OU APROVAÇÃO:** É o loteamento em processo de aprovação na Prefeitura Municipal e ainda não registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

V. **LOTEAMENTO REGULAR:** É o loteamento devidamente aprovado pelo Poder Público.

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 34 - Todo e qualquer parcelamento de terra para fins urbanos no município, efetuado por particulares ou por entidades públicas, a qualquer título, está sujeito à prévia autorização da Prefeitura e às disposições desta lei, bem como às determinações da Lei Federal n.º 6.766/79 alterada pela Lei n.º 9.785/99, Lei Estadual n.º 10.083/98 com as alterações constantes da Lei Estadual n.º 10.145/98 e demais leis pertinentes, atendendo-se ainda o princípio da conveniência ou oportunidade.

§ 1º - Compreende-se por arruamento a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou à utilização pública.

§ 2º - Compreende-se por loteamento o ato de dividir um terreno em lotes urbanos, para fins urbanos, ou lotes rurais, assim considerados aqueles que possuam as dimensões mínimas estabelecidas para as diversas zonas deste Município nesta lei.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 15

§ 3º - Compreende-se por Desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, ampliação ou modificação dos já existentes.

§ 4º - Serão consideradas incorporações à junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas em lei.

§ 5º - A construção de mais de uma unidade autônoma dentro de um mesmo lote não constitui desmembramento e este só será admitido se daí resultarem lotes edificáveis, de acordo com a lei.

§ 6º - Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos no **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei.

Art. 35 - Não será permitido o parcelamento do solo:

I. Áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;

II. Em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação e em áreas contaminadas, sem que sejam reabilitadas para o uso seguro, atestado pelo órgão ambiental competente;

III. Em áreas de preservação ecológica;

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

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

VI. Em terrenos onde a incidência de processos geológico-geotécnicos não aconselhe a edificação.

Art. 36 - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana ou de urbanização específicas, assim definidas pelo PDDS ou aprovadas por lei municipal.

Parágrafo Único: Na Zona de Proteção ao Manancial - ZPM, poderá haver alteração de uso desde que atendidos os termos dos Instrumentos da Política Urbana, de acordo com o Art. 10 dessa Lei, e, de acordo com parecer de viabilidade emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 37 - Os parcelamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I. As vias, quando exigidas, deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema viário da região e harmonizar-se com a topografia local;

II. No trecho em que os córregos e nascentes integrarem os Parques Lineares criados pelo PDDS, a largura da faixa poderá ser ampliada em razão das características e da localização dos cursos d'água, sempre a critério da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE.

III. Respeitar as faixas "non aedificandi" marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas de preservação permanente - APPs no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pelo Código Florestal - Lei Federal n. 12.651/12 ou legislação que venha a alterá-lo ou substituí-lo, salvo maiores exigências da legislação específica.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 16

§ 1º - Nos novos parcelamentos, será admitida a implantação de sistema viário nas Áreas de Preservação Permanente - APP exigidas no inciso IV deste artigo, desde que a ocupação pelas vias não exceda a 20% (vinte por cento) da APP existente na gleba ou lote em questão.

§ 2º - Em parcelamento do solo para fins urbanos, as APP's podem ser utilizadas como Áreas livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infraestrutura destinada ao esporte, lazer, atividades educacionais e culturais ao ar livre desde que:

I. A metragem mínima da área exigida para o Lote Mínimo deve ser totalizada fora de APP;

II. A utilização da área não gere degradação ambiental;

III. A vegetação seja preservada ou recomposta;

IV. Haja autorização prévia da autoridade ambiental competente;

V. Seja observado o limite máximo de 5% (cinco) por cento de impermeabilização do solo.

§ 3º - Nas APP's utilizadas como Áreas livres de uso público ou de uso comum dos condomínios na forma do caput, fica vedada a movimentação de terra, a menos que se destine ao controle de cheias, à regularização de vazão, à proteção dos mananciais ou a estabilização de encostas, com autorização prévia da autoridade ambiental competente.

§ 4º - A APP que integre lote ou unidade autônoma resultante de parcelamento pode ser computada na área total do referido imóvel para aplicação dos índices urbanísticos fixados no **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei.

§ 5º - A critério da autoridade ambiental competente a APP pode ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais e outras obras exigidas pelo Poder Público e concessionárias de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental e não descaracterize a totalidade da APP.

§ 6º - As nascentes e suas APP's deverão estar localizadas em Áreas livres de uso público nos loteamentos ou de uso comum nos condomínios.

Art. 38 - Ao longo das rodovias, estradas municipais, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de energia elétrica serão obrigatórios à reserva de faixa "non aedificandi" de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de cada lado, contados a partir dos limites dos eixos das faixas de rolamento delas, salvo maiores exigências da municipalidade ou projetos existentes.

Parágrafo Único: As faixas "non aedificandi" referidas no "caput" deste artigo, poderão ser utilizadas como vias de circulação - sistema viário, quando integrarem o conjunto de diretrizes viárias do Município.

Art. 39 - São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros, aqueles relativos:

I. À área e frente mínimas de lote;

II. À área máxima de quadra;

III. À largura mínima de canteiro central, passeio público, via de pedestre, ciclovia e faixa de rolamento;

IV. Ao comprimento máximo da face de quadra;

V. Ao percentual mínimo total de área do lote ou gleba a ser destinada à Municipalidade, bem como percentuais mínimos para sistema viário, área verde e área institucional;

VI. Área e frente máximas de lote;

VII. Às áreas institucionais, relativas às suas dimensões e localização;

VIII. Às áreas verdes, relativas às suas dimensões e localização;

IX. Declividade das vias.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 17

Art. 40 - Os valores dos parâmetros de parcelamento do solo são definidos por zona e por tamanho de lote ou gleba e encontram-se no **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei.

Parágrafo Único: Não estão sujeitos ao atendimento das dimensões máximas e mínimas estabelecidas no “caput” deste artigo os seguintes usos:

- I. Base militar, corpo de bombeiros e similares;
- II. Cemitérios;
- III. Centros de convenções;
- IV. Clubes esportivos e clubes de campo;
- V. Demais usos a critério da administração pública;
- VI. Estádios;
- VII. Hospitais e estabelecimentos de ensino existentes até a data de publicação desta lei;
- VIII. Os grupos de atividade de serviços públicos sociais;
- IX. Serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte, excetuados os estacionamentos de veículos;
- X. Todos aqueles localizados em ZOE;
- XI. Usos de infraestrutura urbana.

Seção I

Das Áreas Públicas nos Parcelamentos do Solo

Art. 41 - As áreas verdes (Sistema de Lazer, Sistemas de Recreio, Praças) deverão atender às seguintes disposições:

I. A localização de pelo menos 50% (cinquenta por cento) do percentual exigido para áreas verdes será definida pelo órgão ambiental competente, devendo:

- a) Ser delimitado em um só perímetro e em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento);
- b) Ter frente mínima de 5,00m (cinco metros) para a via oficial de circulação;
- c) Ter relação entre a frente e a profundidade da área verde de no máximo 1/3 (um terço).

II. A localização do restante da área exigida para áreas verdes ficará a cargo do interessado e só será computado como área verde quando na área puder ser inscrito um círculo com raio de 5,00m (cinco metros), podendo ser localizado em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento) e deverão ser distribuídas de forma que garanta que todos os lotes estejam sempre próximos aos locais de lazer, convívio e contemplação.

III. Obrigatoriamente as Áreas Verdes devem se constituir em áreas isoladas, ladeadas por vias públicas, não sendo permitida confrontação com lotes e/ou áreas institucionais, exceto confrontação com glebas de terras de domínio particular que ainda não tenham sido parceladas.

Art. 42 - A parcela dos 50% (cinquenta por cento) das Áreas Verdes indicada pela Prefeitura Municipal deverá ser objeto de urbanização específica, cujos projetos deverão ser aprovados pelos órgãos competentes da municipalidade, sendo todas as obras executadas a expensas do empreendedor.

Art. 43 - Os projetos de parcelamento do solo, em áreas revestidas, total ou parcialmente, por vegetação de porte arbóreo, deverão ser submetidos ao órgão ambiental competente, antes de sua aprovação final.

Parágrafo Único: A apreciação do órgão ambiental deverá conter parecer técnico sobre:

- I. A escolha da localização da área destinada às áreas verdes exigidas no inciso I do Artigo 41 desta lei;
- II. A melhor alternativa para mínima destruição da vegetação de porte arbóreo;



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 18

III. O enquadramento da área, ou não, em uma ou mais das hipóteses definidas pela legislação específica de proteção à vegetação.

Art. 44 - As áreas institucionais serão indicadas 100% (cem por cento) do total exigido pela Prefeitura e deverão atender às seguintes exigências:

- I. Estar situadas em área com declividade de até 15% (quinze por cento);
- II. Estar situadas junto a uma via oficial de circulação de veículos e contidas em um único perímetro, não sendo permitida sua confrontação com lotes e/ou Áreas Verdes;
- III. Ter frente mínima de 10,00m (dez metros) para a via oficial de circulação;
- IV. Ter relação de no máximo 1/3 (um terço) entre a frente e qualquer de suas demais faces.

Art. 45 - Da área total, objeto do projeto de loteamento, serão destinados no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) de áreas públicas, assim distribuídas:

- I. 20% (vinte por cento) para vias de circulação de veículos;
- II. 10% (dez por cento) para Áreas Verdes;
- III. 5% (cinco por cento) para Áreas Institucionais.

§ 1º - Não atingindo as vias de circulação de veículos a porcentagem prevista no inciso I deste artigo, a área necessária para completar este índice será adicionada às Áreas Verdes.

§ 2º - Nas áreas de terra situadas nas faixas de segurança das linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão, submetidas a regime de servidão administrativa e desapropriadas, é proibido o seu uso para habitação, comércio e indústria, bem como para recreação, esporte lazer e quaisquer outras atividades que impliquem concentração de pessoas.

§ 3º - No caso de Loteamento Industrial, o percentual de áreas públicas poderá, em função da análise da disponibilidade de equipamentos públicos e comunitários no entorno, bem como do adensamento proposto para o empreendimento, sofrer decréscimo de até 10% (dez por cento), desde que se mantenha 5% (cinco por cento) para Área Institucional e 15% (quinze por cento) para sistema viário.

§ 4º - Na Macrozona Dirigida de Desenvolvimento Sustentável - MDSD, por ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes para empreendimento, 50% (cinquenta por cento) do percentual fixado para Área Institucional, poderá, quando de interesse do Município, ouvida a SMPDGE, ser permutado por área de tamanho ou valor correspondente, inserida na Macrozona de Estruturação Urbana Prioritária - MEUP, em local indicado pela municipalidade.

§ 5º - A permuta, na hipótese do parágrafo anterior, somente poderá ocorrer com a finalidade específica de construção ou ampliação de equipamentos públicos e comunitários.

§ 6º - Os valores a que se refere o §4º deste artigo serão apurados mediante laudo elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação - COPEA do Município.

Art. 46 - As vias do loteamento deverão atender às seguintes disposições:

- I. Articular-se entre si e com vias públicas adjacentes existentes, prevendo-se também integração e articulação com as vias previstas no Plano Municipal de Mobilidade e/ou nas diretrizes viárias do presente Plano, harmonizando-se com a topografia local;
- II. As dimensões da faixa de rolamento e do passeio das vias públicas dos loteamentos residenciais serão estabelecidas por ocasião do fornecimento das Diretrizes Viárias e Urbanísticas;
- III. Nos loteamentos industriais e/ou mistos as dimensões da faixa de rolamento e do passeio das vias públicas serão estabelecidas por ocasião do fornecimento das Diretrizes Viárias e Urbanísticas, considerando largura mínima da via em 14,00m (quatorze metros);



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 19

IV. Quando constarem nas Diretrizes Viárias e Urbanísticas, as ruas sem saída não poderão ter extensão superior a 100,00m (cem metros) e deverão terminar em praça de retorno (balão e/ou cul de sac) cujo diâmetro mínimo deverá ser de 30,00m (trinta metros), com canteiro circular central com diâmetro mínimo de 6,00m (seis metros).

§ 1º - Para efeito de dimensionamento do pavimento, o projeto deverá atender às especificações do órgão municipal competente.

§ 2º - A classificação do sistema viário, bem como os critérios operacionais e de projeto encontram-se definidos no **QUADRO 2 - CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO** parte integrante do **ANEXO I** da presente lei.

Seção II
Das Dimensões dos Lotes e Quadras

Art. 47 - Não será permitido desdobro, fracionamento ou desmembramento que resulte em lotes com dimensões e medidas inferiores às fixadas nesta Lei em todas as suas zonas de uso.

Parágrafo Único: Excluem-se no “caput” deste artigo os lotes regularmente existentes maiores ou iguais a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde se comprove a existência do fracionamento por meio do levantamento fotográfico a ser apresentado pelo interessado.

Art. 48 - Não será exigido recuo mínimo de frente quando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel estejam ocupadas por edificações no alinhamento do logradouro, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município, não se aplicando a exigência de doação para alargamento do passeio público previsto no Art. 158 desta lei.

Art. 49 - As quadras dos loteamentos urbanos passam a ter os seguintes comprimentos:

- I. Até 200,00m (duzentos metros) - para os loteamentos urbanos.
- II. Até 300,00m (trezentos metros) - para os loteamentos urbanos, cujas áreas dos lotes sejam acima de 600,00m² (Seiscentos metros quadrados);
- III. Até 500,00m (quinhentos metros) - para os loteamentos industriais e mistos.

§ 1º - As áreas com declividade superior a 40% não poderão ser transformadas em lotes.

§ 2º - É obrigatória a reserva de área para passagem de canalização pública de esgoto e de águas pluviais, com largura mínima de 3,00m (três metros) nos fundos dos lotes, cujo desnível, da frente ao fundo, seja superior a 1,00m (um metro) e quando exigido pelo órgão competente da Municipalidade.

§ 3º - Não será permitida a utilização de vielas de passagem de pedestres entre quadras, salvo em condições excepcionais estabelecidas pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE, onde elas terão largura mínima de 3,00m (três metros) e deverão ser entregues urbanizadas pelo empreendedor (passeios pavimentados, canteiros gramados, iluminação pública) conforme diretrizes urbanísticas do órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 4º - A critério do Executivo, nos casos de lotes e glebas com declividade superior a 20% (vinte por cento) a via de pedestre prevista no parágrafo anterior poderá ser dispensada, quando esta não conectar pelo menos duas vias.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 20

Art. 50 - O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias à sua garantia serão feitas, obrigatoriamente, nas vias ou em faixas, reservadas para este fim, de modo que todos os lotes situados à jusante devem garantir servidão de passagem, denominada viela sanitária, para a drenagem das águas pluviais e escoamento dos esgotos provenientes dos lotes vizinhos, situados a montante.

Art. 51 - Os parcelamentos serão entregues com infraestrutura urbana implantada, constituída pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e sistema viário – pavimentação com guias e sarjetas, incluindo arborização, ciclovias, vias de pedestre e as calçadas preferencialmente ecológicas e cidadãs.

§ 1º - O sistema de escoamento de águas pluviais poderá comportar equipamentos de retenção ou infiltração e de dissipação de energia, de modo a atenuar os picos de cheias, favorecer a recarga das águas subterrâneas e prevenir a instalação de processos erosivos.

§ 2º - O sistema de distribuição aérea de energia elétrica, deverá, quando possível ser executado em “rede compacta”

§ 3º - As calçadas ecológicas e cidadãs devem ser implantadas concomitantemente às vias de circulação, devendo ainda:

- I. Propiciar condições adequadas de acessibilidade;
- II. Ter no mínimo 30% (trinta por cento) de sua superfície formada por elementos permeáveis;
- III. Arborização implantada, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas definidos nas normas editadas pelo órgão ambiental competente.

§ 4º - O modelo específico e todos os parâmetros a serem aplicados em relação à implantação das “Calçadas Ecológicas e Cidadãs”, previstas na Lei Federal nº 13.146/2015 – Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência - Estatuto da Pessoa com Deficiência se encontram na no **ANEXO II, ILUSTRAÇÃO n.º 02** - Calçada Cidadã e Ecológica, anexo a esta Lei.

§ 5º - Os projetos de parcelamentos deverão garantir a manutenção da densidade arbórea igual ou superior a existente anteriormente a implantação do parcelamento.

§ 6º - Decreto do Executivo irá fixar condições mínimas específicas para a infraestrutura urbana dos EHS e EHMP.

CAPÍTULO III **DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 52 - São modalidades de parcelamento do solo:

I. Loteamento com as seguintes características:

- a) residencial;
- b) não residencial - industriais e/ou mistos.

II. Conjunto de Edificações com as seguintes características, em condomínio ou não:

- a) residencial;
- b) não residencial.

III. Loteamento de acesso controlado;

IV. Condomínio de Lotes;

V. Vila;

VI. Parcelamento de Interesse Social (PIS);



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 21

- VII. Desmembramento;
- VIII. Remembramento;
- IX. Reparcelamento.
- X. Loteamento com as seguintes características:
 - a) residencial
 - b) residencial misto
 - c) não residencial- industrial e/ou mistos
- XI conjunto de edificações com as seguintes características, em condomínios não:
 - a) residencial
 - b) não residencial
- XII loteamento de acesso controlado;
- XIII condomínio de lotes
- XIV vila
- XV parcelamento de Interesse Social (PIS)
- XVI. desmembramento;
- XVII Unificação
- XVII Reparcelamento

§ 1º - Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes para edificar, até o limite das dimensões máximas estabelecidas no **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei, desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes.

§ 2º - Considera-se reparcelamento do solo o reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensões, localização ou configuração distintos da situação original.

§ 3º - O reparcelamento observará as disposições desta lei relativas ao parcelamento.

§ 4º - Os projetos de reparcelamento poderão envolver conjunto de lotes ou glebas que, somados, atinjam dimensões máximas superiores àquelas estabelecidas no **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei, desde que os lotes resultantes do reparcelamento respeitem as dimensões estabelecidas no referido quadro.

§ 5º - No caso de parcelamento do solo para fins de HIS e HMP, os parâmetros e regras a serem observados serão:

- I. No EHIS aqueles definidos em decreto;
- II. No EHMP as disposições estabelecidas nesta lei.

Art. 53 - Fica permitida a aprovação e execução conjunta dos projetos de parcelamento e edificação, nos termos a serem definidos em decreto.

§ 1º - Para a hipótese prevista no caput deste artigo fica permitido que o percentual mínimo de destinação de área verde prevista de 10% (dez por cento), seja reduzido em até 50% (cinquenta por cento), desde que instituída a fruição pública na área correspondente e obedecidos todos os requisitos estabelecidos nos incisos I a XII do Art. 10 desta lei.

§ 2º - Os fundos de vale e cursos d'água que estejam na área do loteamento em aprovação, não poderão ser loteados e deverão ficar excluídos do processo de parcelamento, devendo ser consideradas Áreas de Preservação Permanente (APP) com faixa de proteção mínima de 30,00m (trinta metros).



CAPÍTULO IV DOS LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS

Art. 54 - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Urbana e na Zona de Expansão Urbana, atendendo aos seguintes requisitos:

I. No caso de loteamento residencial, quando a gleba tiver acesso por via pública.

Art. 55 - Os usos permitidos (institucional, serviços, comercial, industrial e residencial) e os respectivos corredores comerciais serão determinados por ocasião da emissão do Decreto de Aprovação com base nas disposições referentes ao Uso e Ocupação do Solo definidos na presente Lei.

§ 1º - Nos loteamentos residenciais deverão ser observadas em sua integralidade, as disposições constantes do Capítulo II deste Título e as dimensões mínimas dos lotes bem como os parâmetros mínimos estão estabelecidos no **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, bem como todas as disposições constantes da Lei Federal n.º 6766/79 e suas alterações.

§2º - Nos loteamentos residenciais mistos, as áreas consideradas mistas que contem os usos comerciais, serviços e industriais de pequeno porte, deverão estar projetadas de frente à Rua de acesso ao empreendimento.

CAPÍTULO V DOS LOTEAMENTOS NÃO RESIDENCIAIS - INDUSTRIAIS E/OU MISTOS

Art. 56 - Considera-se loteamento industrial e/ou misto o parcelamento do solo destinado a absorver atividades industriais, comerciais e serviços, sendo admitidos outros usos compatíveis com essa categoria.

Art. 57 - O loteamento industrial e/ou misto poderá ser implantado nas zonas de uso, conforme estabelecido no **QUADRO 01 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, parte integrante desta Lei, mediante apresentação de plano específico de ocupação, devendo ser objeto de análise pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE.

Parágrafo Único: Nos loteamentos predominantemente industriais será facultativa a implantação de usos comerciais e de serviços, e não poderão receber uso residencial de qualquer categoria.

Art. 58 - O acesso a qualquer empreendimento desta categoria deverá ser feito no mínimo por uma avenida coletora e o acesso ao lote por uma via local.

Art. 59 - As áreas verdes do loteamento industrial e/ou misto deverão estar localizadas, preferencialmente, no seu entorno, em dimensões suficientes a proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais ou acidentais, permitindo assim um isolamento em relação às demais funções urbanas, podendo ser prevista reserva de faixa arborizada com espécies nativas heterogêneas de médio e grande porte, localizada em torno do loteamento, com largura mínima de 10,00m (dez metros), a ser computada como área verde ou fazer parte dos recuos dos lotes.

Parágrafo único: As áreas de preservação ambiental e de preservação permanente da gleba objeto do plano de loteamento deverão ser objeto de estudo, recuperação e manutenção sob a responsabilidade do proprietário e supervisão dos órgãos competentes



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 23

Art. 60 - As características técnicas, e as dimensões mínimas e máximas exigidas para vias de circulação no projeto do loteamento industrial e/ou misto serão aquelas constantes do **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2, 1.3**, bem como todos os padrões urbanísticos necessários para a elaboração do projeto, além dos constantes do Capítulo II deste Título em sua integridade.

Parágrafo Único: Em caso de comprovação de determinada indústria necessitar de área superior ao estipulado, ou outros padrões urbanísticos, eles poderão ter as suas dimensões modificadas mediante análise do órgão competente, ouvida a Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica – SMPDGE.

CAPÍTULO VI DOS CONJUNTOS DE EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIOS

Art. 61 - Denomina-se conjunto residencial fechado ou edificação em condomínios, aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, coletivas, geminadas ou superpostas, térreas ou assobradadas, em condomínio, caracterizado pela separação da área utilizada, da malha viária urbana, por meio de muro ou outro sistema de tapagem admitido pelo Poder Executivo, permitido nas zonas que admitem seus usos.

Parágrafo Único: Todo e qualquer Conjunto de Edificações em Condomínio efetuado por particulares ou entidades públicas, a qualquer título, está sujeito à prévia autorização da Prefeitura e às disposições desta Lei, bem como às determinações da Lei Federal nº 4.591/64 e da Lei Federal nº 10.406/02 - Código Civil Brasileiro, com as alterações impostas pela Lei nº 10.931/04 e demais leis pertinentes.

Art. 62 - Os condomínios somente poderão ser implantados em:

I. Lotes resultantes de processo regular de parcelamento para fins urbanos;

II. Glebas que atendam aos seguintes requisitos:

a) confronte com arruamento oficial existente dotado de infraestrutura com largura mínima de 14,00m (quatorze metros), sendo 9,00m (nove metros) de faixa de rolamento e 2,50m (dois metros e meio) de calçada de cada lado;

b) esteja inscrita como imóvel urbano no Cadastro Imobiliário Municipal;

c) não crie obstáculos à continuidade das vias existentes ou projetadas;

d) tenha gleba cuja área e configuração sejam tais que permitam sua inscrição num círculo de diâmetro não superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros), com testada mínima de 20,00m (vinte metros).

Parágrafo único: No caso de loteamento, a testada mínima de 20,00m (vinte metros) poderá, em função da análise prévia da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE sofrer decréscimo de até 25% (vinte e cinco por cento)

Art. 63 - Quando do empreendimento de Conjunto de Edificações em Condomínio, deverá o proprietário ou representante legal transferir para o domínio do município parte da gleba para uso institucional, com frente para arruamento oficial existente, devidamente desmembrada com título de propriedade em separado no valor de 5% (cinco por cento) do total da área.

§ 1º - A porcentagem relativa à destinação de áreas para uso institucional, para Condomínio Residencial, poderá tanto em função da análise da disponibilidade de equipamentos públicos e comunitários no entorno quanto em função do adensamento proposto para o empreendimento, sofrer acréscimo proporcional à demanda gerada de até 5% (cinco por cento), totalizando, no máximo 10% (dez por cento).



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 24

§ 2º - A área mínima da gleba a ser transferida para domínio do município, como Área Institucional, não poderá ser inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo a testada mínima não inferior a 10,00m (dez metros) e a profundidade mínima não inferior a 25,00m (vinte e cinco metros).

§ 3º - Por ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes para Conjunto de Edificações em Condomínio, admite-se que até 100% (cem por cento) do percentual fixado para Área Institucional poderá, quando de interesse do Município e ouvida a Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE, ser permutado por área de tamanho e/ou valor correspondente em local indicado pela municipalidade.

§ 4º - A permuta, na hipótese do parágrafo anterior, somente poderá ocorrer com a finalidade específica para construção ou ampliação de equipamentos públicos e comunitários, ainda que sua aplicação seja em locais distintos ao da implantação do empreendimento, objeto de aprovação.

§ 5º - Os valores a que se refere o §3º deste artigo serão apurados mediante laudo elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento- Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica – SMPDGE.

Art. 64 - Os Conjuntos de Edificações em Condomínio deverão ter áreas de lazer e equipamentos de uso comuns proporcionais à área da gleba vinculada ao conjunto, devendo perfazer 5% (cinco por cento), no mínimo, da área da referida gleba.

Art. 65 - Nos Conjuntos de Edificações em Condomínio deverá haver, no mínimo, uma quota da área da gleba por unidade autônoma de acordo com sua destinação:

§ 1º - Ficam estabelecidas as seguintes quotas:

- a) 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) no caso de conjunto de casas térreas e sobrados.
- b) 30,00m² (trinta metros quadrados) no caso de apartamentos.

§ 2º - A quota a que se refere o §1º deste artigo deverá ser proporcional à área efetivamente edificável, excluindo-se a área da via particular de circulação de veículos, pela cota estabelecida, sendo o número máximo de unidades permitido o resultado da divisão da área total do terreno, excluída a área da via particular de circulação de veículos, pela cota estabelecida;

Art. 66 - Os recuos mínimos das divisas da gleba em relação às construções em Conjuntos de Edificações em Condomínio serão de acordo com sua destinação: aqueles constantes do **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2, 1.3.**

Art. 67 - O dimensionamento das vias internas e das vagas de estacionamento do Conjunto de Edificações em Condomínio, para fins residenciais, deverá respeitar o seguinte:

I. Das vias:

- a) largura mínima da faixa de rolamento de 9,00m (nove metros), livres de estacionamento de veículos;
- b) largura mínima do passeio em cada lado da faixa de rolamento de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros);
- c) para via interna finalizada em praça de retorno – “cul de sac”, esta deve apresentar um raio mínimo de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

II. Das vagas de estacionamento:

- a) acrescer vagas para visitantes na proporção de 5% (cinco por cento) do total de unidades habitacionais, sendo que, em caso de fração considerar o arredondamento para mais;



b) as calçadas ecológicas e cidadãs deverão atender todos os preceitos de acessibilidade, devendo ser padronizadas como calçadas ecológicas e cidadãs;

Art. 68 - Os projetos de Conjunto de Edificações em Condomínio deverão ainda atender as seguintes disposições:

I. Acesso independente a cada unidade habitacional, e através de via particular de circulação de veículos, ou de pedestres, internos ao conjunto;

II. Deverão respeitar o recuo de frente com relação ao logradouro público e os recuos laterais em relação aos confrontantes ou logradouros públicos conforme o zoneamento local;

III. No projeto do conjunto poderão ser previstas áreas comuns destinadas à guarita, portaria, zeladoria, áreas de lazer e sedes sociais, que não serão computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento;

IV. O Conjunto de Edificações em Condomínio destina-se unicamente à implantação de unidades de uso habitacional, não sendo admitidos usos mistos;

V. Os espaços do uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres e as áreas de lazer serão considerados frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo dele.

Art. 69 - O projeto de implantação do Conjunto de Edificações em Condomínio deverá prever:

I. Arborização e tratamento de áreas comuns não ocupadas por edificações;

II. Drenagem das águas pluviais ligadas à rede pública;

III. Local para armazenamento do lixo doméstico, com piso em cerâmica, paredes e teto azulejados, ponto de água e esgoto e porta ventilada com tela, voltada para a via pública;

IV. Na via particular de circulação do conjunto residencial fechado, a sinalização vertical e horizontal será executada a partir de projeto previamente aprovado pela Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Rural;

V. Pavimentação, guias e sarjetas;

VI. Sistema de distribuição de água, coleta e disposição de esgoto conforme diretrizes da empresa concessionária dos serviços de água e esgoto;

VII. Sistema de iluminação interna e energia elétrica.

Art. 70 - Será permitida a implantação do Conjunto de Edificações em Condomínio em várias etapas, construindo-se na etapa inicial, as instalações mínimas presentes nesta Lei, desde que:

I. Seja apresentado e aprovado o projeto completo;

II. Seja emitido certificado de conclusão parcial de cada etapa.

Art. 71 - Fica vedado todo e qualquer fechamento de vias públicas existentes anteriormente à implantação do empreendimento, mesmo que sejam sem saída para a formação de conjuntos residenciais.

§ 1º - Na hipótese de destinação de área institucional em área construída, o órgão municipal competente irá se manifestar acerca do tipo de equipamento (s) necessário (s) na região em que se localiza o lote ou gleba, bem como sobre a eventual necessidade de destinação de área de terreno combinada com a área construída.

§ 2º - Aplicam-se ao parcelamento associado à edificação as contrapartidas e/ou incentivos à ocupação prevista pela Lei Federal n.º 10.257/01.



CAPÍTULO VII
DOS CONJUNTOS EM CONDOMÍNIOS MISTOS E/OU EMPRESARIAIS - CME

Seção I
Das Disposições Preliminares

Art. 72 - Toda construção de conjuntos de edificações em glebas ou lotes de terreno, destinada a fins industriais-empresariais e mistos - comércio e serviço é regulada pela presente Lei, observadas, no que couberem, as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinentes, em especial a Lei Federal n.º 4.591/64, tendo como objetivo fixar requisitos urbanísticos, disciplinando, entre outros elementos, as áreas não edificáveis, as áreas de uso comum e as vias de circulação particulares no interior de glebas ou lotes de terreno desta categoria de uso.

Parágrafo Único: A edificação de **CONDOMÍNIO MISTO OU/E EMPRESARIAL (CME)** privativos sob a forma de condomínios, além deste Capítulo, deve obedecer aos instrumentos de controle urbanísticos vigentes na zona de uso em que se situarem, conforme determinado nesta Lei.

Art. 73 - Entende-se por condomínio empresarial e/ou misto a edificação de 02 (duas) ou mais unidades de categoria econômica diversas - Comercial, Serviço e Industrial em um único lote, gleba e/ou edificação, não havendo processo de parcelamento do solo e desde que façam frente para via oficial, porém exigindo-se ocupação com implantação de infraestrutura urbana e abertura de vias de acesso, dispondo de espaços e instalações de utilização comum, equipamentos de controle ambiental e insumos de processo, caracterizados como bens de condomínio, particulares e exclusivos deste.

Parágrafo Único: Os condomínios estão classificados como:

I. Especificamente de usos industriais - **CONDOMÍNIO INDUSTRIAL (CI)**;

II. Incluindo-se comercial/serviços - **CONDOMÍNIO COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS (CISE)**, ou ambos.

Art. 74 - O condomínio empresarial e/ou misto será constituído de 02 (duas) partes distintas, a saber:

I. Partes de propriedade exclusiva - que constituirão cada uma das unidades autônomas que formarão o conjunto do empreendimento e que se destinarão exclusivamente à implantação das empresas.

II. Partes comuns - áreas comuns destinadas à implantação de vias de circulação, portaria, reservatórios de água, rede de distribuição de água, rede de energia elétrica, arborização e áreas verdes e/ou de lazer.

§ 1º - Consideram-se espaços e instalações de utilização comum os destinados a passagens e comunicações internas, áreas livres, serviços de infraestrutura industrial e instalações para fins de controle ambiental, entre outros, que serão insuscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva de

§ 2º - O destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns e outros interesses dos coproprietários serão por eles regulamentados, na forma da lei de condomínios vigente, mediante convenção de condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, aplicando-se, no que couberem, as disposições do Capítulo II da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 3º - As edificações do condomínio industrial e/ou misto deverão atender às exigências urbanísticas, parâmetros de incomodidade e condições de instalação constantes desta lei, para a categoria de uso permitida na zona de uso na qual vier a ser implantado o condomínio, sem prejuízo de outras exigências ambientais.

§ 4º - A constituição do condomínio empresarial e/ou misto não caracteriza parcelamento do lote ou da gleba, tampouco arruamento ou ampliação do existente.



§ 5º - A edificação de embasamento, coberturas, passarelas ou similares que promovam a ligação entre edificações distintas, não descaracteriza a independência das edificações para o enquadramento no uso do conjunto fechado.

§ 6º - O condomínio empresarial e/ou misto será admitido em todas as zonas de uso onde a atividade industrial pretendida seja permitida.

§ 7º - No condomínio empresarial e/ou misto será admitida a implantação das categorias de uso de comércio e de serviços, desde que estas sejam permitidas nas zonas de uso aonde o condomínio vier a ser instalado.

§ 8º - As edificações que constituem o condomínio empresarial e/ou misto deverão obedecer às legislações Federal, Estadual e Municipal pertinentes.

Seção II Dos Padrões Urbanísticos

Art. 75 - Os edifícios constituirão unidades autônomas do conjunto e, em cada um deles, estão incluídas áreas de utilização exclusivas, como pátios de estacionamento, locais para depósito e áreas ajardinadas.

§ 1º - O adquirente da unidade autônoma será o seu proprietário bem como de parte ideal da totalidade do terreno ou da gleba onde será implantado o condomínio empresarial e/ou misto e das suas coisas comuns como vias de circulação, áreas verdes, construções em comum tais como creches, refeitórios, sala de reuniões, sala de convenções e salão de festas, tudo em conformidade com a convenção do condomínio.

§ 2º - Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 3º - A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal da gleba ou lote de terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 76 - O condomínio empresarial e/ou misto poderá ser fechado, cercado ou murado.

Parágrafo Único: As vias internas do condomínio devem convergir para a via pública através de portões de entrada/saída ou outro dispositivo, sendo, inclusive, permitida a construção de guaritas.

Art. 77 - Antes de apresentar o projeto urbanístico do condomínio para ser aprovado, o interessado deverá solicitar diretrizes à Prefeitura para verificação das vias de circulação particular com as vias públicas.

Parágrafo Único: Ficarà a cargo do empreendedor a execução de toda a infraestrutura urbana necessária à instalação do empreendimento, constituída minimamente, pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica domiciliar e sistema viário - pavimentação com guias e sarjetas, incluindo arborização, ciclovias, vias de pedestre e as calçadas preferencialmente ecológicas e cidadãs.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 28

Art. 78 - Os projetos destes empreendimentos deverão atender às seguintes condições:

I. A portaria do conjunto poderá localizar-se junto ao alinhamento da via pública desde que sua área não ultrapasse a 10,00m² (dez metros quadrados), excetuando-se a cobertura para proteção de veículos, quando houver;

II. Aprovação da CETESB;

III. Aprovação da CPFL;

IV. Aprovação da Concessionária de Água e Esgoto do Município;

V. Aprovação de órgão ambiental, a critério da Secretaria Municipal de Sustentabilidade;

VI. Área permeável de 10% (dez por cento) do total do terreno ou gleba.

VII. As divisas junto às vias públicas e particulares deverão ser em gradil e/ou muros verde, com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

a) As taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximos em relação ao lote correspondente, bem como demais índices urbanísticos são os definidos por esta lei e se encontram demonstrados no **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei;

VIII. Cada unidade terá saída para a via de circulação particular, diretamente ou por processo de passagem comum, e será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças;

IX. Deverá ser previsto local destinado ao estacionamento de veículos de transporte coletivo a serviço das empresas para as unidades autônomas com área acima de 1.000,00m² (mil metros quadrados), na proporção de 01 (uma) vaga para os primeiros 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída em mais uma vaga para cada 3.500,00m² (três mil e quinhentos metros quadrados) adicionais;

X. O acesso a qualquer condomínio deverá ser feito no mínimo por uma avenida coletora e o acesso ao lote por uma via local;

XI. O estacionamento para veículos dos condôminos e/ou visitantes, em edificação de conjuntos mistos (CISE) deverá obedecer à proporção de 01 (uma) vaga para cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) de área construída;

XII. O estacionamento para veículos dos condôminos e/ou visitantes, em edificação de conjuntos industriais (CI) deverá obedecer à proporção de 01 (uma) vaga para cada 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída;

a) O recuo frontal e o afastamento lateral das edificações em relação às vias públicas e particulares de circulação e aos demais confrontantes deverá atender aos valores mínimos definidos por esta lei e se encontram demonstrados no **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, parte integrante do **ANEXO I**.

XIII. O local destinado ao estacionamento de veículos de carga, independente das áreas associadas às plataformas de carga e descarga, deverão obedecer ao seguinte:

a) 01 (uma) vaga de, no mínimo, 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 15,00m (quinze metros), para cada 1.000,00m² (mil metros quadrado) de área construída, contendo no mínimo 01 (uma) vaga;

XIV. Os estacionamentos deverão, ainda, respeitar as seguintes condições:

a) o resultado será aproximado para mais, quando a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos);

b) se o estacionamento apresentar a forma coberta, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção, para o cálculo de número de vagas;

c) será permitida a utilização de faixas de recuo e afastamento mínimo, desde que as vagas sejam descobertas.

XV. Passagens internas de circulação de veículos com mínimo de 9,00m (nove metros) de faixa de rolamento;

XVI. Praças de manobras de veículos, quando houver, com no mínimo 40,00m (quarenta metros) de diâmetro;



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 29

§ 1º - Em substituição aos recuos legais, poderá ser reservada faixa de, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura, composta de "cerca viva", de modo a formar um cinturão verde, área esta que poderá ser computada para efeito de recuo obrigatório.

§ 2º - Quando do empreendimento do condomínio, deverá o proprietário ou representante legal transferir, sem ônus para o domínio do município, parte da gleba para uso institucional, com frente para arruamento oficial existente, devidamente desmembrada com título de propriedade em separado, sendo considerados 5% (cinco por cento) da área total.

§ 3º - A área mínima da gleba a ser transferida para domínio do município, como área institucional, não poderá ser inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo a testada mínima não inferior a 10,00m (dez metros) e a profundidade mínima não inferior a 25,00m (vinte e cinco metros).

§ 4º - Por ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes para Conjunto de Edificações em Condomínio Industrial, admite-se que até 100% (cem por cento) do percentual fixado para área institucional poderá, quando de interesse do Município e ouvida a Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE, ser permutado por área de tamanho e/ou valor correspondente em local indicado pela municipalidade.

§ 5º - A permuta, na hipótese do parágrafo anterior, somente poderá ocorrer com a finalidade específica para construção ou ampliação de equipamentos públicos e comunitários, ainda que sua aplicação seja em locais distintos ao da implantação do empreendimento, objeto de aprovação.

§ 6º - Os valores a que se refere o § 4º deste artigo serão apurados mediante laudo elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação do Município e os ônus cartorários ficarão a cargo do empreendedor.

§ 7º - As vagas de estacionamento deverão seguir o estabelecido na legislação federal, estadual pertinentes às vagas para pessoas com deficiência, idosos, e, ainda, pessoas com mobilidade reduzida e doadores de sangue, medula óssea e hemodiálise.

Art. 79 - Os condomínios deverão contar com a mesma infraestrutura exigida para os demais loteamentos, sendo permitidas, a critério da Prefeitura do Município de Sumaré, opções diferenciadas de pavimentação, guias, sarjetas e passeio público e deverão preconizar todos os padrões de sustentabilidades aplicáveis, além das disposições legais referentes à acessibilidade universal.

Art. 80 - Em casos especiais, quando verificado o interesse da Municipalidade, poderão ser expedidos "habite-se" parciais, após vistoria dos órgãos competentes certificando a conclusão de todas as obras de infraestrutura, devendo o empreendedor antes, como condição para expedição da primeira licença administrativa, entregar cronograma físico com prazo para o término de todas as construções, conforme prazo estipulado pela Prefeitura do Município de Sumaré.

Art. 81 - Nas áreas objeto de projeto de loteamento industrial e/ou misto admite-se a formação de condomínios imobiliários, que incluam vias de circulação e outras áreas de uso comum constantes do plano de parcelamento do terreno, desde que atendidas as seguintes exigências:

a) as vias de interesse local e de pedestres poderão ser incorporadas ao condomínio, o mesmo não ocorrendo com as demais vias de circulação;

b) até 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes poderá ser incorporado ao condomínio, como áreas verdes de uso comum dos condomínios, destinando-se ao uso público, o restante das áreas verdes e a totalidade das áreas institucionais;



c) na eventualidade de extinção do condomínio, as vias de circulação e as áreas verdes de uso comum dos condomínios serão transferidas ao domínio público, atendidas as exigências da legislação em vigor.

Art. 82 - Toda manutenção do condomínio é de exclusiva responsabilidade dos condôminos ou seus prepostos, não suportando a Prefeitura do Município de Sumaré quaisquer ônus ou obrigações pelos serviços realizados na área interna do condomínio.

§ 1º - A manutenção a que se refere o caput diz respeito a:

I. Coleta e remoção de lixo, que deverá ser feito pelo próprio condomínio, inclusive com a inclusão dele no processo de coleta seletiva municipal;

II. Manutenção das áreas de preservação permanente;

III. Manutenção do sistema de drenagem e reservação de águas pluviais;

IV. Manutenção e conservação das redes de água e esgoto e das respectivas estações de tratamento comum se houver;

V. Manutenção e conservação das vias particulares de circulação, do pavimento e da sinalização de trânsito;

VI. Manutenção e conservação de rede de iluminação das áreas comuns e da iluminação das vias particulares de circulação;

VII. Outros serviços internos que se fizerem necessários;

VIII. Serviços de manutenção e poda das árvores, quando necessário.

§ 2º - A coleta, remoção e correta disposição dos resíduos originados nos processos de produção será de responsabilidade do condomínio ou da empresa que o gerar, obedecendo à legislação ambiental que disciplina o assunto.

§ 3º - Será obrigatória a aplicação dos serviços de coleta seletiva, devendo ele se integrar a esse tipo de serviço desempenhado pela Prefeitura Municipal de Sumaré.

Art. 83 - Toda a obra, coletiva ou individual, reforma ou nova edificação que serão feitas no condomínio deverão ser previamente submetidas à aprovação e licenciamento pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas a legislação municipal vigente.

Art. 84 - Para efeitos tributários, cada unidade será tratada como prédio isolado.

Seção III **Das Áreas Verdes e de Lazer**

Art. 85 - As áreas verdes, de lazer e recreação e arruamento, serão de uso exclusivo do condomínio, perfazendo um mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento; deste percentual, 40% (quarenta por cento) deverão ser equipados para lazer e recreação, e 60% (sessenta por cento) para área verde, tratada paisagisticamente e arruamento.

Parágrafo Único: Entendem-se como equipamento de recreação os "playgrounds" e praças, os de esportes como sendo quadras de jogos e similares, e, os de lazer, as áreas para festas e similares.

Art. 86 - As alterações passíveis de outorga onerosa, de acordo com as disposições legais da Lei Federal n. 10.257/01 e desta lei, serão admitidas desde que atendam a todas as exigências pertinentes.



Seção IV
Do Acesso e Sistema de Vias Privativas

Art. 87 - Compõe o sistema de vias privativas de acesso do conjunto:

I. As vias particulares de circulação deverão possuir largura mínima de 14,00m (quatorze metros);

II. As vias privativas de acesso de pedestres - área destinada à circulação de pedestres, obrigatoriamente pavimentada, devendo atender a legislação que promove a acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida deverá ter no mínimo, para todos os usos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura, conforme prévia aprovação da Prefeitura e, de preferência com a aplicação do projeto da calçada cidadã;

III. Bolsão de retorno, a partir de 60,00m (sessenta metros) - área destinada às manobras de retorno, com raio igual ou superior à largura da via quando circular e extensão mínima de 4,00m (quatro metros) além da largura da via, quando retangular;

IV. No caso de lotes de esquina ou frente para mais de uma rua o empreendimento poderá ter, no máximo, um acesso para cada rua;

V. O acesso independente para cada unidade industrial e/ou mista será por meio de via particular de circulação;

VI. Raio de concordância entre as vias privativas de no mínimo 5,00m (cinco metros).

Parágrafo Único: Quando o conjunto for misto observar-se-á a largura de via de maior exigência.

Art. 88 - A execução da via de circulação privativa deverá ser fiscalizada pela Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Rural - SMMUR, que supervisionará o correto cumprimento dos projetos aprovados.

Art. 89 - A proibição de usos residenciais no CME deverá constar da ocasião da realização da Convenção de Condomínio.

Parágrafo Único: A quota de terreno por unidade empresarial não poderá ser inferior a 120,00m² (cento e vinte metros quadrados).

CAPÍTULO VIII
DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO E/OU CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 90 - Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do §8º do Art. 2º da Lei Federal n.º 6.766/79 e os preceitos definidos no Art.78 da Lei Federal n.º 13.465/17, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados e cuja unidade imobiliária é parte integrante de condomínio de lotes.

Parágrafo Único: Nos loteamentos referidos neste artigo poderá haver uso misto, desde que eles estejam fora dos limites do empreendimento que deverá estar faceando via coletora.

Art. 91 - A Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Rural deverá analisar e dar parecer sobre as solicitações de diretrizes para implantação desses empreendimentos, levando em consideração o sistema viário para não o obstruir, os interesses primordiais da comunidade e as posturas legais em vigor.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 32

Parágrafo Único: No caso dos lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

Art. 92 - Competem aos loteamentos de acesso controlado as seguintes restrições e índices urbanísticos:

I. A rampa máxima da faixa de rolamento será 10% (dez por cento) e, a critério do Município a declividade poderá ser aumentada, conforme estudos realizados através do órgão competente;

II. As áreas institucionais, além de serem doadas ao Município, deverão ficar situadas fora dos limites da área privativa;

III. As áreas verdes, que correspondem a 10% (dez por cento) da área do empreendimento, serão divididas em duas, sendo que 50% (cinquenta por cento) deverão ficar situadas dentro dos limites da área privativa e 50% (cinquenta por cento) fora, de acordo com as diretrizes expedidas;

IV. As edificações de sedes de clube, sanitários, vestiários e piscinas deverão ser construídas em área específica, ficando vedado o uso de área verde para tal fim;

V. As vias de circulação quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

VI. Nas vias pavimentadas dos empreendimentos, a sinalização vertical e horizontal será executada a expensas dos respectivos empreendedores do parcelamento do solo, a partir de projeto previamente aprovado pela Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Rural;

VII. Nos loteamentos de acesso controlado, as vias internas e as áreas de uso comum serão incorporadas ao domínio público, recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores, salvo nas áreas institucionais e 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes;

VIII. O empreendimento referido neste artigo se caracteriza pela adoção de acessos privativos e de muros delimitadores ou outro sistema de vedação admitida pela autoridade municipal, que o separem da malha viária urbana ou da área adjacente, sendo-lhe permitido controlar a entrada de pessoas, a critério de sua administração, salvo de servidores municipais, estaduais ou federais, no exercício de suas funções públicas;

IX. Os fundos de vale e cursos d'água que estejam na área do loteamento em aprovação, não poderão ser loteados e deverão ficar excluídos do processo de parcelamento, devendo ser consideradas áreas de preservação;

X. Os projetos das vias de circulação de loteamento deverão obedecer às dimensões mínimas estabelecidas no **QUADRO 2 - CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO**, constante do **ANEXO I**

a) Quando constarem nas Diretrizes Viárias e Urbanísticas, as ruas sem saída não poderão ter extensão menor ou igual a 60,00m (sessenta metros), desde que sejam previstos terminar em praça de retorno (balão e/ou cul de sac) com um raio mínimo de 10,00m (dez metros);

XI. Todas as vias públicas constantes do loteamento fechado, antes de ser objeto da concessão a que se refere o inciso X deste artigo, deverão ser construídas pelo proprietário recebendo redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de drenagem de águas pluviais (captação e lançamento), de água tratada, conforme diretrizes estabelecidas pela concessionária do serviço no Município ou quem venham lhe substituir, de coleta de esgotos com lançamento até a estação de tratamento (ETE) identificada através de laudo técnico; pavimentação asfáltica; calçada de material drenante, com sarjetas e demarcação das quadras e lotes com marcos de concreto, sistema de arborização urbana, todos esses serviços especificados tecnicamente em regulamento, através de decreto do Poder Executivo, ou seja, toda a infraestrutura exigida nas legislações de parcelamento de solo.

XII. O condomínio de lotes deverá, no mínimo: dispor de vagas de estacionamento para visitantes, nas dependências do imóvel em que será implantado o condomínio, externas ou internas à portaria, que serão calculadas a partir do resultado de 6% (seis por cento) sobre a quantidade de unidades autônomas, sendo, ainda 3% (três por cento) do total de vagas do estacionamento destinadas a idosos e 2% (dois por cento) a portadores de deficiência.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 33

Art. 93 - Todos os procedimentos de aprovação seguirão os dispositivos já estabelecidos nesta lei no **CAPÍTULO XIII** e demais normas atinentes ao assunto constantes desta legislação.

Art. 94 - As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo Único: A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e às disciplinas constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.

Art. 95 - Será de inteira responsabilidade da entidade representativa de proprietários de lotes ou dos proprietários do empreendimento a obrigação de desempenhar:

I. A coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado em local apropriado para armazenamento, com piso em cerâmica, paredes e teto azulejados, ponto de água e esgoto e porta ventilada com tela, voltada para a via pública;

II. A manutenção e conservação das vias públicas de circulação, das calçadas e da sinalização de trânsito;

III. Garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população;

IV. Limpeza das vias públicas;

V. Manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VI. Os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário.

VII. Outros serviços que se fizerem necessários;

VIII. Prevenção de sinistros.

Art. 96 - Se qualquer dos responsáveis pelo loteamento fechado se omitir na prestação desses serviços, a Prefeitura poderá assumi-los, cessando a concessão de uso dada para estes empreendimentos e exigindo legalmente a doação das áreas de recreação, com as respectivas benfeitorias neles executadas.

Art. 97 - Nos loteamentos de acesso controlado a entidade representativa de proprietários de lotes ou dos proprietários do empreendimento deverá submeter à apreciação dos órgãos competentes do município os Estatutos, o Regimento Interno ou qualquer outro conjunto de normas que contenha o modo de administração.

Art. 98 - Para efeitos tributários, nos loteamentos de acesso controlado, cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado competindo ao respectivo titular recolher os impostos, taxas, contribuições de melhoria e outras relativas ao seu imóvel, e quando for o caso, relativo à fração ideal correspondente.

CAPÍTULO IX **DOS EMPREENDIMENTOS DE VILAS**

Art. 99 - Considera-se “Vila” a ocupação, categorizada como Habitação Multifamiliar Horizontal - HMH, o conjunto de unidades habitacionais organizadas horizontalmente em condomínio, geminadas ou isoladas, implantadas em lotes com toda a infraestrutura.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 34

Parágrafo Único: Por classificar-se como Conjunto de Edificações em Condomínio, os empreendimentos de Vilas deverão ser efetuados por particulares ou entidades públicas, a qualquer título, estão sujeitos à prévia autorização da Prefeitura e às disposições desta Lei, bem como às determinações da Lei Federal nº 4.591/64 e da Lei Federal nº 10.406/02 - Código Civil Brasileiro, com as alterações impostas pela Lei nº 10.931/04 e demais leis pertinentes.

Art. 100 - Para a implantação deste tipo de habitação multifamiliar horizontal deverão ser observadas as seguintes disposições construtivas e parâmetros de ocupação do solo:

I. A faixa de recuo frontal deverá ser destinada obrigatoriamente ao uso comum do condomínio, salvo, quando for destinada a estacionamento descoberto de veículos;

II. Área construída total do conjunto menor ou igual à área do lote;

III. Área construída por unidade maior ou igual a 56,00m² (cinquenta e seis metros quadrados), excetuando-se a área de garagem coberta;

IV. Área mínima da gleba de 1.000,00m² (mil metros quadrados);

V. Área mínima do lote 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados);

VI. Local destinado a guarda de veículos, que poderá estar situado junto às unidades habitacionais e/ou em bolsão de estacionamento, na proporção mínima de 01 (uma) vaga para cada unidade habitacional, observando-se ainda:

a) permitida a localização de vagas descobertas no recuo;

b) vedado o acesso direto às vagas a partir da via pública.

VII. Número máximo de pavimentos da edificação igual a 02 (dois), podendo haver acréscimo de 01 (um) pavimento, motivado pelo desnível acentuado do terreno que, até o limite de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) de construção, por unidade ou par de unidades sobrepostas, não será computado no total da área construída da edificação;

VIII. Número máximo de unidades habitacionais igual ao resultado da divisão da área do lote por 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados), que será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior a 0,5 (cinco décimos);

IX. O acesso às unidades habitacionais dar-se-á por via interna na circulação de veículos e/ou pedestres, sendo vedado que as unidades tenham acesso direto pelo logradouro público, com as seguintes características:

1. Vias internas de circulação de veículos e pedestres:

a) faixa de rolamento, nos trechos em curva, deverá ter raio interno mínimo de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);

b) as vias sem saída deverão ter extensão menor ou igual a 60,00m (sessenta metros), desde que sejam previstos terminar em praça de retorno (balão e/ou cul de sac) com um raio mínimo de 10,00m (dez metros);

c) largura mínima das calçadas ecológicas e cidadãs igual a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

d) largura mínima do faixa de rolamento igual a 9,00m (nove metros), que deverá permanecer desobstruída de qualquer tipo de obstáculo, inclusive de veículos estacionados.

2. As vias de circulação exclusiva de pedestres, de acesso às unidades habitacionais deverá ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

X. O conjunto deverá ser dotado de abrigo protegido para guarda de lixo, localizado junto à testada do lote, de frente à rua pública;

XI. Os espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados a sistemas de lazer, deverão corresponder a, no mínimo 6,00m² (seis metros quadrados) por habitação, sendo estes espaços de área nunca inferior a 200,00m² (duzentos metros quadrados) e conformação que seja aprovada pela SMPDGE;

XII. Quando houver edificação destinada à guarita do conjunto, esta deverá ser dotada de instalações sanitárias;

XIII. Recuos em relação a todos os alinhamentos dos lotes maiores ou iguais a 2,00m (dois metros) quando lateral;



XIV. Taxa de Ocupação de todo o conjunto menor ou igual a 80% (oitenta por cento);

XV. Taxa de permeabilidade do solo maior ou igual a 10% (dez por cento) da área do lote, podendo ser utilizadas para este fim as faixas de recuos e afastamentos, desde que não haja vagas de veículos dispostas sobre elas, não sendo consideradas neste percentual as vias particulares de circulação de veículos.

Parágrafo Único: As áreas de circulação coletivas deverão atender a NBR 9050, que trata da acessibilidade em todos os seus parâmetros.

Art. 101 - Aplicam-se subsidiariamente as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes ao tipo de habitação multifamiliar horizontal, bem como aos casos omissos na presente Lei e complementarmente a aplicação dos instrumentos da Política Urbana a ser regulamentado posteriormente pela Municipalidade.

§ 1º - Os lotes pertencentes à vila não poderão ser lembrados a lotes que não pertençam à vila.

§ 2º - Será admitida a instalação de uso residenciais, comerciais e serviços locais.

CAPÍTULO X DO PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 102 - Esta Lei visa ampliar a oferta de soluções de moradias caracterizadas como Habitação de Interesse Social (HIS), em conformidade com os objetivos e diretrizes da Política de Habitação e demais disposições constantes no PDDS – Plano de Desenvolvimento Sustentável de Sumaré.

Art. 103 - O parcelamento do solo de interesse social é aquele que resulta em lotes destinados à habitação de interesse social, podendo se dar nas seguintes modalidades:

I. Desmembramento, correspondendo à subdivisão de gleba ou lote em lotes, com aproveitamento e sem modificação do sistema viário existente, com ou sem destinação de área pública;

II. Loteamento de Interesse Social - LIS, correspondendo à subdivisão de lote ou gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação do sistema viário existente;

III. Loteamento de Interesse Social para produção de Lotes Habitacionais de Interesse Social (LHIS), destinados à produção de unidades habitacionais unifamiliares de HIS;

IV. Remembramento, correspondendo ao reagrupamento de lotes para edificar, sem interferência ou modificação do sistema viário existente;

V. Reparcelamento do solo, correspondendo ao reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensões, localização ou configuração distinta da situação original, sem interferência ou modificação do sistema viário existente.

Parágrafo Único: O licenciamento de loteamento e de desmembramento com destinação de área pública é precedido de emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas, a pedido do interessado.

Art. 104 - A Habitação de Interesse Social (HIS) é a solução de moradia ou a unidade habitacional, entendida como moradia digna, regular e atendida por equipamentos e serviços urbanos, destinada às famílias com renda familiar bruta mensal máxima de 6 (seis) salários-mínimos.

Parágrafo Único. Para os efeitos desta Lei, a HIS será enquadrada nas seguintes classes:

I. Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS;

II. Empreendimento de Habitação de Mercado Popular - EHMP;

III. Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS;

IV. Habitação de Interesse Social - HIS;

V. Habitação de Mercado Popular - HMP.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 36

Art. 105 - Para fins de aplicação desta Lei são adotadas as seguintes definições:

I. HIS: unidade habitacional, tendo no máximo 1 (um) sanitário e 1 (uma) vaga de garagem, destinada ao atendimento de famílias de baixa renda, classificando-se em dois tipos:

- a) para HIS 1 o valor atualizado não poderá ultrapassar 3 (três) salários-mínimos;
- b) para HIS 2 o valor atualizado não poderá ultrapassar 6 (seis) salários-mínimos.

II. HMP: destinada a famílias com renda bruta igual a 7,5 (sete e meio) até 10 (dez) salários- mínimos nacionais, podendo ser de promoção pública ou privada, com padrão de unidade autônoma habitacional com até dois sanitários, até duas vagas de garagem;

III. EHIS: empreendimento de promoção pública ou privada, constituído por uma edificação ou conjunto de edificações, destinadas total ou parcialmente a HIS, podendo conter HMP e outros usos complementares residenciais e mistos;

IV. EHMP: empreendimento de promoção pública ou privada constituído por uma edificação ou conjunto de edificações, destinadas total ou parcialmente a HMP, podendo conter HIS 1, HIS 2 e outros usos complementares residenciais e mistos;

V. EZEIS: empreendimento habitacional de interesse social localizado em ZEIS e que contém destinação obrigatória de parte da área construída para HIS.

Parágrafo Único: Os valores das faixas de renda estabelecidos nos incisos deste artigo serão atualizados anualmente nos termos do §3º do Artigo 21 desta Lei.

Seção I
Das Modalidades de HIS e HMP

Art. 106 - Os EHIS e EZEIS podem ser produzidos nas seguintes modalidades:

I. Plano Integrado, quando envolver simultaneamente o licenciamento de parcelamento do solo de interesse social e a produção de unidades habitacionais de interesse social, nas seguintes tipologias:

a) conjunto vertical: formado por 1 (uma) ou mais edificações verticais, com ou sem acesso comum à via de circulação;

b) conjunto horizontal: formado por edificações agrupadas horizontalmente, com, no máximo, 3 (três) pavimentos e 12,00m (doze metros) de altura total, incluído o ático, com ou sem acesso comum à via de circulação;

c) habitação unifamiliar: correspondendo a 1 (uma) unidade habitacional por lote, com, no máximo, 3 (três) pavimentos e 12,00m (doze metros) de altura total, incluído o ático;

II. Conjunto horizontal ou conjunto vertical em lote ou gleba preexistente, sem parcelamento do solo;

III. Habitação unifamiliar sem parcelamento do solo.

Parágrafo Único: O parcelamento do solo de interesse social de promoção da iniciativa privada só é admitido na modalidade Plano Integrado.

Art. 107 - O EHMP pode ser produzido apenas nas modalidades Conjunto Horizontal e Conjunto Vertical, com ou sem parcelamento do solo simultâneo.

Parágrafo Único: Lei específica tratará do parcelamento do solo relacionado à produção de EHMP, devendo ser observados os parâmetros e procedimentos estabelecidos nesta Lei e legislação complementar.

Art. 108 - Os EHIS e EHMP são permitidos na Zona Urbana do Município delimitada no **MAPA 3 - PERÍMETRO URBANO** do **ANEXO III** constante desta Lei e deverão ser regulamentados no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a promulgação desta legislação.



Art. 109 - Para HIS, HMP, EHS e EHMP devem ser observadas as normas, índices e parâmetros definidos em Decreto, conforme disposições do Plano de Desenvolvimento Sustentável de Sumaré, observado o disposto no Art. 108 desta lei.

CAPÍTULO XI DOS DESMEMBRAMENTOS E DESDOBROS

Seção I Do Desdobro

Art. 110 - Somente poderá ser realizado o desdobro ou fracionamento em glebas que atenderem aos seguintes requisitos:

- I. estejam inscritas para fins de lançamento de IPTU no Cadastro da Prefeitura Municipal como áreas urbanas;
- II. o desmembramento de glebas não poderá interromper nenhuma via arterial ou coletora, existente ou projetada.

Parágrafo Único: é vedado o desmembramento do terreno que resulte na desconformidade da edificação existente com os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos por esta Lei

Art. 111 - Não será permitido o desdobro de lotes que resultem em mais de 09 (nove) novos lotes, sendo vedado também o parcelamento de lotes que já foram objeto de desdobro anterior.

Art. 112 - O desdobro ou fracionamento do lote deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura Municipal, a pedido do proprietário ou representante legal, apresentando para tanto, documentação segundo regulamentação própria da Secretaria Municipal responsável pela aprovação.

Parágrafo Único: Em caso de haver construção sobre o imóvel fruto do desdobro ou fracionamento, a mesma deverá ser regularizada em conjunto com a aprovação do desdobro ou fracionamento.

Seção II Do Desmembramento

Art. 113 - Somente poderá ser realizado desmembramento em glebas que atenderem aos seguintes requisitos:

- I. As glebas resultantes de desmembramento deverão ter frente para via pública oficial existente dotada de infraestrutura básica, a saber: pavimentação, guias e sarjetas, rede de distribuição de energia pública e domiciliar; rede de iluminação pública; rede de abastecimento de água potável; rede coletora de esgoto; sistema de escoamento de águas pluviais e arborização urbana;
- II. Estejam inscritas para fins de lançamento de IPTU no cadastro da Prefeitura Municipal como áreas urbanas;
- III. O desmembramento de glebas não poderá interromper nenhuma via arterial ou coletora, existente ou projetada.

§ 1º - Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada no inciso I deste artigo, em quaisquer logradouros públicos lindeiros à gleba, caberá ao proprietário providenciar as obras necessárias, após acordo firmado entre os órgãos municipais e empreendedor para a execução da infraestrutura faltante, como pré-condição para aprovação do projeto de desmembramento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º - É vedado o desmembramento do terreno que resulte na desconformidade da edificação existente com os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos por esta Lei.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 38

Art. 114 - Não será permitido o desmembramento de áreas que resultem em mais de 09 (nove) glebas, sendo vedado também o redesmembramento de glebas que já foram objeto de desmembramento anterior.

Art. 115 - O desmembramento de gleba deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura Municipal, a pedido do proprietário ou representante legal, apresentando, para tanto, documentação segundo regulamentação própria da Secretaria Municipal responsável pela aprovação, podendo estar sujeito ao cumprimento de diretrizes urbanísticas e ambientais, submetendo-se, no que couber aos parâmetros desta Lei.

Parágrafo Único: Não serão admitidos desmembramentos de glebas em lotes quando houver diretriz de abertura de novas vias ou a incidência de faixas de alargamento, prolongamento, modificação ou ampliação do sistema viário, caso em que somente será possível o loteamento.

CAPÍTULO XII
DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA APRESENTAÇÃO E EXECUÇÃO DE
PROJETOS DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 116 - Para a emissão do Termo de Viabilidade Técnica de Drenagem, será necessário que o empreendedor apresente os seguintes documentos:

- I. Áreas de preservação permanente, áreas inundáveis, nascentes e afins, conforme leis ambientais vigentes;
- II. Arruamento atualizado;
- III. Cadastro dos dispositivos de drenagem existentes na área do empreendimento e áreas vizinhas, interferências, confrontantes circunvizinhos ao projeto;
- IV. Destaque dos principais cursos d'água com respectivo nome (quando houver);
- V. Locais disponíveis para possíveis lançamentos;
- VI. Nome atualizado das ruas, avenidas, praças e demais referências geográficas que permitam localizar a bacia em estudo sem margem de dúvida;
- VII. Plantas aerofotogramétricas que possibilitem a delimitação das bacias hidrográficas das áreas circunvizinhas ao projeto;
- VIII. Projeto de locação e parcelamento do solo ou projeto de implantação do empreendimento;
- IX. Relatório de sondagem, se necessário ao tipo do solo;
- X. Vistoria da área de implantação, com dados atualizados.

Art. 117 - Para a aprovação do projeto de águas pluviais, ele deverá atender as seguintes exigências:

- I. A construção de reservatório com o objetivo de reter o impacto da onda de cheia deverá ser calculada utilizando-se a metodologia descrita pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica do Estado de São Paulo/Fundação Centro Tecnológico de Hidráulica, em sua publicação "Guia Prático para Projetos de Pequenas Obras Hidráulicas" de 2005;
- II. Apresentar A.R.T. do autor do projeto de drenagem e do responsável técnico da obra;
- III. Apresentar levantamento planialtimétrico com as cotas oficiais, e não arbitrarias, com delimitação da área a ser estudada e delimitação da bacia de contribuição de áreas adjacentes;
- IV. Apresentar memória de cálculo para todos os resultados obtidos no dimensionamento da rede de galerias, reservatório de detenção, dissipadores de energia, elementos e dispositivos constituintes no projeto de drenagem;
- V. Apresentar memorial descritivo de materiais e do método construtivo;
- VI. Legenda da galeria:
 - a) traçado de rede, vielas e ramais - Cor Vermelha;
 - b) dispositivos (bocas de lobos, PV. 's etc.) - Cor Verde;
 - c) traçado do divisor de águas - Cor Azul;



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI N° 7225/2023

FOLHA N° 39

d) quadras, arruamentos, edificações - Cor Preta.

VII. No caso de necessidade de implantação de vielas sanitárias, o empreendedor é responsável pelo projeto e execução da rede, devendo esta ser interligada a rede principal do empreendimento;

VIII. O autor do projeto deverá ser inscrito no cadastro de profissionais constante da Secretaria Municipal de Obras;

IX. Perfil da rede de galeria com indicação da seção, declividade, extensão, geratriz inferior e superior, cotas de entrada e saída nos PV's, cota de topo e fundo dos PV's;

X. Perfis do terreno natural e greide acabado das vias, com indicação das cotas deles nas esquinas e nos pontos notáveis;

XI. Planilha de dimensionamento de todos os trechos de redes;

XII. Planta geral contendo o traçado de todos os dispositivos de drenagem que fazem parte do projeto, geometria das seções, extensões, declividade, cota de implantação do dispositivo e do terreno, numeração de todos os dispositivos em ordem sequencial, divisor de águas referente à bacia de contribuição, área de contribuição para cada poço de visita obedecendo à legenda padronizada, identificação das vielas sanitárias e/ou faixa de servidão, prevendo o sistema de drenagem e condução de águas pluviais em terrenos com caimento para os fundos;

XIII. Projeto de detalhamento de todos os dispositivos de drenagem, apresentados em planta e cortes transversais e longitudinais.

CAPÍTULO XIII **DA ORIENTAÇÃO TÉCNICA PARA A APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO**

Art. 118 - A Prefeitura Municipal de Sumaré, por meio da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE, se pronunciará sobre o deferimento ou indeferimento da solicitação de viabilidade do empreendimento, num prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da data do protocolo do pedido.

Art. 119 - Após o recebimento da Certidão de Viabilidade do empreendimento, o proprietário ou representante legal deverá solicitar à municipalidade, a expedição das Diretrizes Viárias e Urbanísticas por meio da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE, instruindo o pedido conforme Manual de Orientação Técnica, a ser disponibilizado no site https://www.sumare.sp.gov.br/plano_diretor/

§ 1º - A Prefeitura Municipal de Sumaré, por meio da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE expedirá as Diretrizes Viárias e Urbanísticas do empreendimento num prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da data do protocolo do pedido.

§ 2º - O proprietário ou representante legal terá 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da expedição das Diretrizes Viárias e Urbanísticas, para protocolar o pedido de Aprovação Prévia do empreendimento, sob pena de caducidade da referida Diretriz.

§ 3º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

Art. 120 - A Prefeitura Municipal, por meio de seu órgão competente, expedirá a Certidão de Diretrizes juntamente com a Aprovação Prévia dos projetos, em um prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis, a contar da data do protocolo do pedido, para encaminhamento aos órgãos estaduais competentes.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 40

Art. 121 - Após aprovação junto aos órgãos estaduais competentes, o proprietário ou representante legal deverá protocolar o pedido de Aprovação Final do empreendimento, instruído conforme Manual de Orientação Técnica.

Parágrafo Único: Atendidas todas as obrigações legais exigidas para o empreendimento, a Prefeitura Municipal, por meio de sua secretaria competente, realizará a Aprovação Final dos projetos no prazo máximo de 60 (sessenta dias), a contar da data do protocolo do pedido, sendo o Alvará de Obras fornecido após a emissão do Decreto de Aprovação e após o pagamento das taxas e emolumentos devidos.

Art. 122 - Antes da elaboração do Decreto de Aprovação e para garantia da perfeita execução das obras constantes nos projetos, memoriais e cronogramas aprovados, a Prefeitura Municipal e o loteador deverão firmar o Termo de Compromisso e Responsabilidade, onde conste:

I. A obrigação do loteador em efetuar caução em dinheiro, fiança, bancária, seguro garantia ou número suficiente de lotes do próprio loteamento ou imóvel fora da área do empreendimento, porém no território municipal, mediante garantia hipotecária, correspondente a 100% (cem por cento) do valor total das obras, sendo que:

a) a caução será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do parcelamento, correndo os respectivos emolumentos a expensas do loteador;

b) após o decurso dos prazos a que se refere as alíneas anteriores, caso as obras não estejam concluídas, o proprietário ou representante legal perderá o direito à devolução da garantia prestada;

c) as obras de infraestrutura do loteamento não serão aceitas individualmente;

d) no caso de caução em lotes ou imóvel, a garantia será precedida de laudo avaliatório elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE, que será parte integrante do processo de aprovação;

e) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 2 (dois) anos para as obras de abertura de vias de circulação; demarcação dos lotes em marcos de concreto; rede de distribuição de água com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução, reservação d'água e distribuição; rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução e tratamento de esgoto; rede de energia elétrica domiciliar;

f) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 03 (três) anos para as obras relativas à: guias, sarjetas, sarjetões e rede de escoamento de águas pluviais; iluminação pública; execução das praças indicadas pelo Poder Público; sinalização de trânsito (vertical e horizontal) e implantação de placas de sinalização para identificação das vias (sinalização toponímica); execução de passeios no entorno das áreas verdes, sistemas de lazer e áreas institucionais; arborização das áreas verdes e vias; proteção das áreas sujeitas a erosão; pavimentação das vias de circulação;

g) o projeto de pavimentação deverá contemplar a planta da pavimentação, sobre implantação geométrica do loteamento, contendo:

1) delimitação de áreas a serem pavimentadas, calçadões, com indicação do tipo de pavimento ou tratamento;

2) traçado de guias, sarjetas, sarjetões e passeio público;

3) seções típicas dos pavimentos, mostrando dimensionamento e especificação das camadas de pavimento.

h) para o parcelamento do tipo loteamento industrial, o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 04 (quatro) anos, para as obras de abertura de vias de circulação; demarcação dos lotes em marcos de concreto; rede de distribuição de água com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução, reservação d'água e distribuição; rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução e tratamento de esgoto; rede de instalações elétricas, iluminação domiciliar e pública; execução das praças indicadas pelo Poder Público; colocação de guias, sarjetas e sarjetões; rede de águas pluviais; sinalização viária (horizontal e vertical) e execução e implantação das placas de sinalização para identificação das vias (sinalização toponímica); proteção das áreas sujeitas à erosão; pavimentação das vias de circulação.

II. Relação dos lotes caucionados (memoriais descritivos e planta indicativa).



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 41

Parágrafo Único: Somente será permitida a execução por etapas quando:

- I. Forem executadas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados;
- II. O Termo de Compromisso e Responsabilidade - TCR fixar o prazo total para a execução completa das obras do loteamento bem como as áreas e prazos correspondentes a cada etapa, que não poderá exceder 04 (quatro) anos para loteamento residencial e 04 (quatro) anos para loteamento industrial.

Art. 123 - Após aprovados definitivamente todos os projetos e assinado o Termo de Compromisso e Responsabilidade - TCR, a Prefeitura Municipal expedirá o Decreto de Aprovação do parcelamento e o Alvará de Obras.

§ 1º - Após expedição do Decreto de que trata o caput deste artigo em conjunto com a retirada dos projetos aprovados e de posse dos demais documentos exigidos por lei, o loteador deverá submeter o parcelamento ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

I. Deverá constar nos modelos de contrato-padrão a ser arquivados no Cartório de Registro de Imóveis, a definição do tipo de loteamento adotado e, quando for o caso, as exigências urbanísticas convencionais, as restrições de desmembramento de lotes e de casas geminadas, restrições contratuais que, porventura, incidam sobre cada lote e a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar;

II. Deverá constar no material publicitário de divulgação do empreendimento, de forma destacada a definição do tipo de loteamento adotado e, quando for o caso as restrições de desmembramento de lotes e de casas geminadas e demais restrições contratuais que porventura incidam sobre cada lote.

§ 2º - As taxas e emolumentos, referentes à retirada dos projetos aprovados bem como do Alvará de Obras, obedecerão ao determinado pelo Código Tributário Municipal, e suas alterações.

Art. 124 - Será de responsabilidade da Prefeitura, por meio de seus órgãos competentes, acompanhar e fiscalizar a execução das obras e serviços mencionados no Termo de Compromisso e Responsabilidade - TCR, bem como fazer o recebimento deles.

§ 1º - O empreendedor deverá comunicar expressamente aos órgãos competentes as datas de início e final de qualquer serviço ou obra de infraestrutura urbana.

§ 2º - Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou da obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras sanções legais.

§ 3º - Enquanto a Prefeitura não fizer o recebimento das referidas obras e serviços, o custeio e manutenção deles estarão a cargo do proprietário.

Art. 125 - Decorridos os prazos estabelecidos nas alíneas "e" e "f" (loteamento residencial) e "h" (loteamento industrial/misto), do inciso I do Art. 122, se não tiverem sido executadas e concluídas as obras e serviços relacionados, a Prefeitura Municipal notificará o loteador e dará início aos procedimentos legais determinados pela legislação federal regulamentadora.

Art. 126 - A Prefeitura Municipal não expedirá a Diretriz para elaboração de projetos e a licença para construção em lotes de parcelamentos enquanto todas as obras compromissadas não estiverem concluídas e em funcionamento.

Art. 127 - Concluídos os serviços e obras correspondentes ao plano urbanístico licenciado, deverá o proprietário ou representante legal requerer a entrega oficial das obras de urbanização compromissadas à municipalidade.



Parágrafo Único: Realizadas vistorias atestando a correta execução das obras e serviços, a Prefeitura Municipal expedirá o Termo de Verificação, Conclusão e Recebimento das Obras -TVC.

Art. 128 - Desde a data de registro do loteamento passam a integrar o domínio do Município as Vias de Circulação de Veículos, as Áreas Verdes - Sistemas de Lazer, Sistemas de Recreio, Praças, as Áreas Institucionais, as Áreas de Preservação Permanente e demais áreas que possuam destinação pública em projeto.

Parágrafo Único: Deverá o loteador proceder à abertura das matrículas de todas as áreas públicas elencadas no caput deste artigo em nome do Município de Sumaré.

Art. 129 - Fica sob a responsabilidade do interessado a extensão das redes públicas de infraestrutura até o local de implantação do empreendimento, de acordo com as normas técnicas e padrões exigidos pela Prefeitura.

Art. 130 - Qualquer modificação no projeto ou na execução de parcelamento do solo, nas modalidades loteamento, desmembramento ou parcelamento associado à edificação, deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I. Cópia do projeto aprovado;
- II. Cópia dos projetos referentes às modificações;
- III. Memorial descritivo das modificações;
- IV. Requerimento solicitando a modificação.

Parágrafo Único: Os pedidos de modificações em loteamentos registrados, além dos documentos referidos neste artigo, deverão ser instruídos por documentos que comprovem a anuência de todos os adquirentes dos lotes, a menos que haja regra explícita no título de aquisição com respeito a esta anuência.

Art. 131 - Quando a área a ser loteada for localizada ao lado de loteamento existente e regularizado, com pelo menos uma divisa em comum, o loteador deverá executar, às suas expensas, o seguinte:

- I. Obras de arborização, paisagismo e urbanização das áreas públicas;
- II. Obras de demarcação de lotes, quadras e logradouros públicos;
- III. Obras de escoamento de águas pluviais;
- IV. Obras de guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;
- V. Obras de rede de água e complementos;
- VI. Obras de rede de energia elétrica e iluminação pública;
- VII. Obras de rede de esgoto e complementos;
- VIII. Obras necessárias à implantação de vias de circulação.

Parágrafo Único: As obras constantes dos incisos acima deverão ser executadas de acordo com as normas técnicas e padrões exigidos pela Prefeitura, podendo ser executadas por etapa, de acordo com os prazos e condições estabelecidos no Artigo 122 desta lei.

Art. 132 - Quando a área a ser loteada não for localizada ao lado de loteamento existente e regularizado e não possuir nenhuma divisa em comum, o loteador deverá executar as obras descritas nos incisos do artigo anterior.

Parágrafo Único: Os projetos respectivos às obras de que trata o artigo anterior deverão, na hipótese prevista neste artigo, ser apresentados ao órgão técnico competente da Prefeitura para aprovação, que deverá ocorrer obrigatoriamente antes da aprovação do loteamento.



CAPÍTULO XIV
DA ORIENTAÇÃO TÉCNICA PARA A APROVAÇÃO DE CONJUNTO EM
CONDOMÍNIOS

Art. 133 - Na hipótese prevista no artigo anterior, o parcelamento efetuado com fins de habitação de interesse social deverá ser atendido por linha regular de transporte coletivo.

Art. 134 - Antes da elaboração do projeto de Conjuntos em Condomínio, o proprietário ou representante legal deverá solicitar à Municipalidade a expedição da Certidão de Viabilidade, por meio da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE.

Art. 135 - A Prefeitura Municipal de Sumaré, por meio da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE, se pronunciará sobre o deferimento ou indeferimento da solicitação de viabilidade do empreendimento, num prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis, a contar da data do protocolo do pedido.

Parágrafo Único: O cumprimento do prazo estabelecido no caput deste artigo está vinculado ao atendimento integral das exigências estabelecidas no Manual de Orientações Técnicas, a ser disponibilizado no site https://www.sumare.sp.gov.br/plano_diretor/.

Art. 136 - Caso seja exigido pela municipalidade, após o recebimento da Certidão de Viabilidade do empreendimento, o proprietário ou representante legal deverá solicitar a expedição das Diretrizes Viárias e Urbanísticas por meio da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE.

Parágrafo Único: A Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE expedirá as Diretrizes Viárias e Urbanísticas do empreendimento num prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da data do protocolo do pedido.

Art. 137 - O proprietário ou representante legal terá 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da expedição das Diretrizes Viárias e Urbanísticas, para protocolar o pedido de Aprovação Prévia do empreendimento, sob pena de caducidade da referida Diretriz.

§ 1º - O projeto do condomínio, submetido pelo proprietário ou representante legal à Aprovação Prévia da Prefeitura, obedecida as diretrizes expedidas.

§ 2º - A Prefeitura Municipal, por meio de sua secretaria competente, realizará a Aprovação Prévia num prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis, a contar da data do protocolo do pedido, para encaminhamento aos órgãos estaduais competentes.

Art. 138 - Após aprovação junto aos órgãos estaduais competentes, o proprietário ou representante legal deverá protocolar o pedido de Aprovação Final do empreendimento.

Parágrafo Único: A Prefeitura Municipal, por meio de sua secretaria competente, atendidas todas as obrigações legais exigidas para o empreendimento, realizará a Aprovação Final dos projetos e fornecerá o Alvará de Obras no prazo máximo de 60 (sessenta dias), a contar da data do protocolo do pedido.

Art. 139 - São de responsabilidade do empreendedor:

- I. Abertura das vias internas e respectiva terraplenagem;
- II. Arborização das calçadas ecológicas e cidadãs externas conforme normas e diretrizes da Secretaria Municipal responsável;



III. Arborização das vias internas e tratamento paisagístico das áreas verdes, sob orientação da Secretaria Municipal de Sustentabilidade;

IV. As demais obras que forem necessárias para atender às peculiaridades da implantação do empreendimento, segundo exigências da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE;

V. Construção das edificações principais e edifícios e equipamentos de apoio, tais como portaria e similares;

VI. Drenagem superficial (canaletas, guias, sarjetas e similares) e drenagem profunda (bocas de lobo, ramais, travessias, galerias e similares), bem como o lançamento em local adequado que seja previamente aprovado pelo órgão técnico competente da Prefeitura;

VII. Pavimentação das vias de circulação particulares e dos acessos, de acordo com especificações técnicas da Prefeitura;

VIII. Rede interna coletora de esgotos e sua interligação ao sistema público existente ou, quando ocorrer a inexistência deste, deverá ser apresentada alternativa adotada, conforme diretrizes da concessionária local;

IX. Reservação, rede interna de abastecimento de água e sua interligação ao sistema público existente, conforme diretrizes da concessionária local;

X. Tratamento das calçadas ecológicas e cidadãs com pavimentação adequada e faixas de largura não inferior à 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), garantindo acessibilidade e mobilidade urbana, conforme NBR-9050/15.

Art. 140 - O Executivo Municipal deverá exigir, ainda, além do mencionado neste artigo, a licença ambiental dos órgãos competentes e a apresentação de outros documentos que julgar necessário ao esclarecimento e bom andamento do processo.

CAPITULO XV DAS CONTRAPARTIDAS SOCIAIS PARA OS EMPREENDIMENTOS

Art. 141 - A Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE, coordenará os processos de licenciamento de empreendimentos no município, e definirá os procedimentos técnicos e operacionais para a mensuração e definição das contrapartidas, no caso de obras e serviços, demandadas por todos os organismos da administração municipal, sobretudo das Secretarias Municipais de, de Educação, de Saúde, de Esportes, de Cultura, de Assistência Social, Segurança e Defesa Civil, Obras Públicas, e, também, da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Rural, entre outros, que serão exigidas como medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos urbanísticos considerando também passivos existentes:

I. as medidas mitigadoras estabelecidas deverão estar diretamente relacionadas com os impactos urbanos gerados pelo empreendimento;

II. consideram-se medidas mitigadoras as ações, os projetos, as obras e os serviços a serem executados pelo empreendedor para atenuar e/ou eliminar os impactos diretos e indiretos gerados pelo empreendimento no entorno imediato do terreno/gleba e na vizinhança imediata, bem como nos impactos no funcionamento da cidade;

III. quando as medidas mitigadoras não puderem ser executadas ou quando não forem suficientes para mitigarem os diferentes impactos do empreendimento, serão exigidas medidas compensatórias.

Parágrafo Único: A análise do empreendimento proposto compreenderá, dentre outros aspectos, se a área e seu entorno têm condições de suportar os impactos gerados pelo empreendimento e as obras, melhorias, serviços e equipamentos necessários à adequada inserção do empreendimento na malha urbana, considerando, ainda, o efeito cumulativo dos empreendimentos existentes e os já aprovados e não implantados até a data da promulgação desta lei.



Art. 142 - A critério do Poder Executivo, a contrapartida prevista nesta Lei poderá ser revertida em execução de obras externas ao empreendimento, pelo empreendedor, de acordo com os termos do art. 141, sempre com o orçamento devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Sumaré.

§ 1º - Somente o Município poderá indicar a obra que deverá ser realizada, não sendo de livre escolha do empreendedor.

§ 2º - A definição da obra, serviço ou equipamento a ser realizado pelo proprietário para mitigar os efeitos do adensamento populacional, será certificado pela municipalidade com base no interesse público, levando-se em conta os seguintes parâmetros objetivos:

I. empreendimentos com exploração de atividades comerciais e industriais terão a contrapartida de 1,5 % (um e meio por cento) do valor estipulado, a título de incentivo fiscal para geração de renda;

II. empreendimentos com exploração de atividades residenciais (condomínio edilício, conjunto residencial, prédio multifamiliar) e empreendimentos que visem o parcelamento do solo (loteamento, desmembramento, condomínio de lotes) será exigido contrapartida social a ser definida em análise da PMS no valores entre 1%(um por cento) e 5%. (cinco por cento) do valor de referência.

§ 3º - Os projetos de obras, serviços ou equipamentos a serem exigidos, se aproximarem e não ultrapassarão o valor de referência previstos nos incisos do parágrafo 2º.

§ 4º - Para a definição do local da obra, serviços ou equipamento a ser exigido, levar-se-á em conta as necessidades prioritárias e gerais da cidade e o interesse público envolvido, considerando a utilização dos espaços públicos, por toda população.

TÍTULO V DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 143 - As disposições desta Lei aplicam-se às obras de infraestrutura, urbanização, reurbanização, construção, reconstrução, reforma e ampliação de edificações, instalação de usos e atividades, inclusive a aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, de licenças de funcionamento, habite-se e certidões.

Art. 144 - As normas estabelecidas nesta Lei têm como objetivos:

I. Adotar padrões de expansão urbana compatíveis com os limites da Sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

II. Controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, minimizando-os de forma a possibilitar a convivência dos usos residenciais e não residenciais, permitindo a multiplicidade de usos do solo;

III. Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano e rural, para que o Município e a propriedade cumpram cada qual sua função social;

IV. Orientar o crescimento da cidade visando à minimização dos impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

V. Prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano e rural, como medidas para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;

VI. Promover, por meio de um regime urbanístico adequado, a qualificação do meio ambiente urbano.

Art. 145 - O uso e a ocupação do solo obedecerão às seguintes diretrizes gerais:

I. Alteração gradativa da permeabilidade do solo no passeio público, visando contemplar, no mínimo, 10% (dez por cento) de área permeável;



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 46

- II. Aproveitamento diferenciado em cada zona de uso, permitindo-se o acréscimo no Coeficiente de Aproveitamento (CA), mediante outorga onerosa do direito de construir;
- III. Restrição ao fracionamento de áreas remanescentes e não parceladas, inseridas na malha urbana;
- IV. Restrição de desdobros de lotes em áreas de uso misto, a fim de evitar o adensamento incompatível com a infraestrutura existente.

CAPÍTULO I
DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 146 - São parâmetros de ocupação do solo, dentre outros:

- I. Área mínima do lote - AL;
- II. Coeficiente de aproveitamento - CA, dividido em:
- a) coeficiente de aproveitamento mínimo - CA_{min};
- b) coeficiente de aproveitamento básico - CA_{bas};
- c) coeficiente de aproveitamento máximo - CA_{max};
- III. Cota-parte máxima de terreno por unidade - CP_{max};
- IV. Cota-parte mínima de terreno por unidade - CP_{min};
- V. Gabarito de altura máxima - GAB;
- VI. Recuos mínimos - REC;
- VII. Taxa de Permeabilidade - TP;
- VIII. Testada mínima do lote - TMT;
- IX. Taxa de ocupação - TO e
- X. Vagas de estacionamento - VES.

CAPÍTULO II
DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E DEMAIS CONDICIONANTES

Art. 147 - O gabarito de altura máxima (GAB) da edificação será o definido no **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei, exceto nas quadras nas quais em mais de 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes as edificações existentes já tenham ultrapassado os limites previstos no referido quadro.

Parágrafo Único: Serão consideradas, para fins de aplicação da exceção prevista no “caput” deste artigo, as áreas dos lotes com edificações existentes com gabarito maior que o disposto nesta lei.

Art. 148 - Para fins de cálculo do gabarito de altura máxima e de dispensa de dois dos recuos, com exceção do recuo frontal, para altura da edificação menor ou igual a 10,00m (dez metros), considera-se a diferença entre o nível do pavimento térreo da edificação com acesso direto ao logradouro público e o nível da cobertura do último pavimento, excluídos o ático, as casas de máquinas e a caixa d'água.

§ 1º - Quando o desnível na testada ou na profundidade do lote for superior a 20% (vinte por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, para os fins dispostos no caput, considera-se a diferença entre o perfil natural do terreno e o nível da cobertura do último pavimento, excluídos o ático, as casas de máquina e a caixa d'água, calculada a partir da projeção ortogonal do perfil natural do terreno em cada trecho da edificação.

§ 2º - Quando o desnível na testada ou profundidade do lote for superior a 20% (vinte por cento), a altura da edificação no ponto mais baixo do terreno não poderá exceder 0,15 cm (quinze centímetros) de altura acima do gabarito de altura máxima, a cada ponto percentual de declividade do terreno.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 47

§ 3º - Nos casos dos terrenos que contenham total ou parcialmente declive ou aclive acima de 30% (trinta por cento) identificado em levantamento topográfico atualizado e atestado por profissional habilitado, a edificação deverá obedecer ao gabarito de altura máxima de 28,00m (vinte e oito metros), podendo a altura máxima ultrapassada ser definida por análise do órgão municipal competente.

§ 4º - Nos casos de terrenos com declive ou aclive superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso pelo órgão municipal competente.

Art. 149 - Para fins do disposto nesta lei, o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1,00m (um metro) acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, quando o desnível da testada for menor ou igual a 2,00m (dois metros).

§ 1º - Quando o desnível na testada do lote for superior a 2,00m (dois metros), o piso do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis mais elevado e mais baixo.

§ 2º - O disposto no §1º deste artigo também será aplicado aos casos de desníveis superiores a 2,00m (dois metros) em relação à profundidade do lote.

§ 3º - Nos casos de terrenos com declive ou aclive superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso pelo órgão municipal competente.

Art. 150 - São consideradas áreas não computáveis:

I. A área destinada aos usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, até o limite de 10% (dez por cento) da área construída computável total nos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e nos Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP;

II. As áreas cobertas nos usos residenciais, em qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical, limitada a 20% (vinte por cento) da área coberta do pavimento, exceto nas ZM 1 e 2;

III. As áreas cobertas ocupadas para o estacionamento de bicicletas ou para vestiário para usuários de bicicleta, localizadas no pavimento térreo, ou no pavimento imediatamente acima ou abaixo deste, observadas as dimensões mínimas definidas no Código de Obras Municipal;

IV. As áreas técnicas de uso comum ou especializado, situadas em qualquer pavimento, sem permanência humana prolongada, destinadas a equipamentos, tais como centrais de energia elétrica e de gás, condicionamento de ar, armazenamento de lixo, caixas d'água e reservatórios de retenção ou reservação de água de chuva, instalações de equipamentos médico hospitalares, as áreas destinadas às atividades operacionais do sistema de transporte público coletivo;

V. A marquise não sobreposta, observada a projeção máxima de 50% (cinquenta por cento) sobre as faixas de recuo;

VI. As vagas mínimas obrigatórias destinadas a pessoas com deficiência, bombeiro, atendimento médico de emergência, segurança, bicicletas, motocicletas, zelador e carga e descarga sempre serão consideradas não computáveis.

VII. Na subcategoria de uso de edificações multifamiliares em condomínio, as áreas das edificações destinadas à utilização comum, situadas em qualquer pavimento;

VIII. Nas ZONAS MISTAS 1 e 2, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas, exceto as especiais, motos e bicicletas não ultrapasse;

IX. Nas zonas não referidas no inciso I, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos;



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 48

X. Nos edifícios garagem incentivados mencionados no Art. 152 desta lei, 75% (setenta e cinco por cento) da área construída bruta (ACB), incluindo a área de circulação interna de veículos;

XI. Nos usos não residenciais, 1 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, desde que observada a cota de garagem máxima calculada através da relação entre a soma das áreas destinadas a carga e a descarga, circulação, manobra, e estacionamento de veículos e o número total de vagas de estacionamento, não sendo considerados vagas de estacionamento os espaços destinados a carga e descarga.

a) O cálculo da cota de garagem deverá considerar exclusivamente as áreas cobertas destinadas a estacionamento e os espaços para circulação e manobra de veículos.

XII. Nos usos residenciais, 2 (duas) vagas por unidade habitacional, desde que observada a cota de garagem máxima calculada de acordo com a definição constante do inciso XI deste artigo;

XIII. O mobiliário constituído por estrado ou passadiço instalado a meia altura em compartimento, sem permanência humana prolongada, caracterizado como plataforma elevada para controle em indústrias ou estrado para estoque em lojas e comércio em geral, com no máximo 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e ocupando no máximo 30% (trinta por cento) da área do compartimento;

XIV. Obra complementar e mobiliário com área construída de até 50,00m² (cinquenta metros quadrados);

XV. Os balcões e terraços abertos, sem caixilho;

XVI. Os compartimentos de apoio ao uso da edificação, até o limite de 5,00m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional, localizados em pavimento destinado a estacionamento.

§ 1º - Para efeito de cálculo das áreas não computáveis previstas no caput deste artigo, as edificações de uso misto que tenham usos residenciais e não residenciais envolvendo uma ou mais subcategorias de uso não residenciais, ou em edificações não residenciais envolvendo mais de uma subcategoria de uso não residencial, deverá ser considerada a área construída utilizada para cada subcategoria de uso.

§ 2º - Para fins de aplicação do disposto no inciso XVI, poderão ser consideradas áreas construídas no pavimento imediatamente superior ou inferior de acesso direto ao logradouro, desde que façam parte do mesmo compartimento edificado.

Art. 151 - A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada à parte dos subsolos utilizados para estacionamento de veículos.

Art. 152 - Nos edifícios-garagem não incidirá contrapartida financeira da outorga onerosa de potencial construtivo adicional desde que as áreas edificadas nos pavimentos de acesso sejam destinadas a outros usos não residenciais, e que seja aplicada no mínimo 50% (cinquenta por cento) de cobertura verde na edificação, e, que, poderão ser construídos nos locais determinados para o uso de comércio e serviços, em especial nos Corredores de Comércio e Serviços e nos CCS - Centros de Comércio e Serviços Regionais.

Seção I
Dos Recuos

Art. 153 - Recuos são definidos pela distância perpendicular, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, resultando em linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, constituindo-se em:

- I. Recuo frontal,
- II. Recuo lateral;
- III. Recuo de fundo.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 49

Parágrafo Único: Em lotes de esquina, além do recuo frontal mínimo definido no **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei, deverá ser obedecido o recuo lateral na testada secundária, salvo maiores exigências da legislação.

Subseção I
Dos Recuos Frontais

Art. 154 - Em todas as obras de construção, reforma, serviços e instalações deverão ser observados os recuos mínimos exigidos por esta Lei.

§ 1º - Serão permitidas saliências em qualquer fachada, além dos recuos mínimos exigidos para elementos arquitetônicos decorativos, caixas de ar-condicionado e jardineiras, até no máximo de 1,00m (um metro).

§ 2º - Não será admitido o balanço da edificação, ou de qualquer outro elemento, cuja projeção possa ultrapassar os limites do terreno.

§ 3º - Em caso de reforma com ampliação inferior a 30% (trinta por cento) da área construída total, em imóveis regularmente construídos antes da vigência desta Lei, deverão ser respeitados os recuos mínimos exigidos nesta Lei somente nas áreas acrescidas.

§ 4º - Em caso de reforma com ampliação superior a 30% (trinta por cento) da área construída total, em imóveis regularmente construídos antes da vigência desta Lei deverão ser respeitados todos os recuos mínimos exigidos nesta Lei.

§ 5º - Para edificações regularmente construídas antes da vigência desta Lei, será permitida a instalação de equipamento mecânico nos recuos, para o atendimento da acessibilidade universal do imóvel.

Art. 155 - Serão admitidas construções no recuo frontal, destinadas aos usos abaixo especificados, desde que:

I. Observem a altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros) em relação ao nível do meio fio, se acostado às divisas laterais;

II. Ocupem somadas no máximo 25% (vinte e cinco por cento) da área do recuo frontal exigido para o local, limitado pelas divisas do lote e respeitada eventual faixa prevista para o alargamento da via para:

- a) casa de força e medidores de acordo com as normas técnicas pertinentes;
- b) portarias e guaritas com altura máxima de 6,00m (seis metros) ou altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros), contados a partir do meio fio, nos casos de acostamento nas divisas;
- c) abrigo de gás acostado no recuo lateral com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- d) circulações externas cobertas, marquises ou pergolados com altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

III. sejam erguidas em estruturas leves, tais como, telas com alta densidade acopladas em estruturas metálicas, podendo ser também caracterizadas como proteção vazada, apoiada em colunas ou em balanço, composta por elementos paralelos feitos de madeira, alvenaria, concreto etc., tipo pérgula e, que garantam a iluminação e a ventilação naturais da edificação principal para:

- a) abrigo de autos de passeio, exclusivamente em residências uni-habitacionais, sobrepostas e/ou geminadas e/ou em série, sem fechamentos laterais;



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 50

b) abrigo para mesas em restaurantes, bares, lanchonetes, sorveterias, doçarias e estabelecimentos correlatos, padarias e empórios, sendo que nas divisas laterais será permitido o fechamento com vidro no espaço contido entre o muro e a cobertura leve, e no recuo frontal será permitido o fechamento com vidro no espaço contido entre a cobertura leve e o nível do piso interno, ou no espaço contido entre a cobertura leve e o muro ou mureta;

IV. Sejam subterrâneas, com altura externa máxima de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) em relação ao meio fio, respeitando eventual faixa prevista para o alargamento da via.

Art. 156 - Será permitida a acomodação do espaço de calçada, dentro do lote, para a implantação, na via pública, de baias de carga e descarga, embarque e desembarque, ou vagas de estacionamento ou ampliação de calçada, desde que garantidos o interesse público, a largura, acessibilidade e continuidade da calçada, com manifestação favorável do Órgão Municipal de Planejamento Urbano e de Mobilidade, mediante termo de compromisso, que preveja exclusivamente o cumprimento destes requisitos.

Subseção II
Dos Recuos Laterais

Art. 157 - No recuo lateral, independentemente das dimensões do lote, serão permitidas, ao nível do piso do térreo, abrigo de auto, pergolados, marquises e passagens cobertas sem fechamento nas extremidades, desde que totalizadas não ultrapassem a extensão de 6,00m (seis metros), e que permitam a iluminação e ventilação natural dos compartimentos de permanência prolongada.

Parágrafo Único: Exceto no embasamento, será permitido o balanço acima do pavimento térreo no recuo lateral e de fundos para varandas e/ou terraços com no mínimo 02 (duas) faces abertas e peitoril máximo de 1,30m (um metro e trinta centímetros), inclusive na cobertura quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior ou quando de uso coletivo, para qualquer área descoberta limitada a projeção das varandas, intercaladas ou não dos pavimentos inferiores, obedecidos os seguintes critérios:

- I. Máximo de 1,00m (um metro), se o recuo for maior ou igual a 5,00m (cinco metros);
- II. Máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), se o recuo for maior ou igual a 6,00m (seis metros);
- III. Máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), se o recuo for de 7,00m (sete metros).

Subseção III
Das disposições sobre os recuos em geral

Art. 158 - O recuo de frente será dispensado em contrapartida à destinação de área para alargamento do passeio público, resultante de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), nas seguintes zonas e condições:

- I. Na Zona Mista Controlada - ZMC o alargamento do passeio público será obrigatório;
- II. Na ZM1 o alargamento do passeio público será obrigatório para lotes maiores que 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e facultativo para lotes menores que 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), atingindo o mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), de largura;
- III. Na ZM2 o alargamento do passeio público será facultativo.

§ 1º - Os potenciais construtivos básicos e máximos do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo adicional correspondente à área destinada à Municipalidade.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 51

§ 2º - O disposto no caput aplica-se somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída.

§ 3º - A destinação prevista no caput deverá ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis e preceder a emissão do alvará de execução de obras.

§ 4º - Estão dispensados dos recuos de frente os lotes lindeiros às vias que já contam com passeio público com as larguras mínimas definidas nos incisos I, II e III do caput deste artigo.

Art. 159 - As construções em subsolo, inclusive os estacionamentos de veículos em sobressolo, quando aflorarem mais de 6,00 m (seis metros) em relação ao perfil natural do terreno, deverão observar os recuos laterais e de fundos obrigatórios definidos no **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei, no trecho do afloramento.

Parágrafo Único: Na hipótese prevista no “caput” deste artigo, o gabarito de altura máxima será computado a partir da altura de 6,00m (seis metros) do perfil natural do terreno.

Art. 160 - Nos terrenos sujeitos a recalques e problemas geotécnicos, as obras subterrâneas executadas a partir da vigência desta lei, incluindo o subsolo de edifícios, deverão ser executadas mediante métodos de engenharia que evitem o rebaixamento do nível d’água.

Parágrafo Único: O disposto no “caput” será regulamentado em decreto.

Art. 161 - No caso de lotes ou construções que façam parte de loteamentos ou conjuntos originalmente aprovados com recuos inferiores aos estabelecidos neste artigo, o recuo frontal poderá ser reduzido.

§ 1º - Não será exigido recuo mínimo de frente quando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel estejam ocupadas por edificações no alinhamento do logradouro, conforme base cadastral oficial do Município, não se aplicando a exigência de doação para alargamento do passeio público prevista no inciso II do “caput” do Art. 158 desta lei.

§ 2º - Fica dispensada do recuo frontal mínimo a instalação de usos definidos como COMÉRCIOS E SERVIÇOS (CS), nos termos desta Lei, quando instalados nas seguintes localidades:

I. Sede do Município: delimitada pelo polígono formado pela Rua Moacir de Mattos, Avenida Júlia de Vasconcellos Bufarah, Rua Bandeirantes, Rua Justino França, Rua Antonio Jorge Chebabi, Avenida José Mancini e Avenida Rebouças;

II. Nova Veneza: delimitada pelo polígono formado pela Rua Guanabara, Avenida Amazonas, Rua Mato Grosso, Avenida Brasil, Rua Vitória, Rua Natal, Rua Florianópolis, Rua Guaporé, Avenida da Amizade e Avenida Minas Gerais.

III. Jardim Maria Antonia: delimitada pelo polígono formado pela Rua Regina Consulin Escalhão, Rua João Pires, Rua Gervacina Alves Ferreira e Rua Luiz Lúcio da Silva Filho.

IV. Matão: delimitada pelo polígono formado pela Avenida Minasa, Avenida Emílio Bosco, Divisa do Município de Sumaré/Campinas, Rua São Caetano, Rua Antonio Mendes, Avenida Santo Irineu, Rua Santo Inácio de Loyola, Rua Santo Agostinho, Rua Céu Azul, Avenida Emílio Bosco, Rua Santo Alberto Magno, Rua Maria Conceição Rocha Ribeiro, Rua João Gouveia, Rua São Simão, Rua São Lucas Evangelista, Rua São João Evangelista e Estrada Sem Denominação.

V. Cura: delimitada pelo polígono formado pela Rua Domingos Conrado, Rua Lysi de Lara Lopes Diniz, Rua Augusta Diogo Ayala, Rua Benedito Barbosa de Oliveira, Rua João Antonio Soares, Rua José Vedovatto, Rua Elizeu Teles de Mendonça, Rua Alvina Lina Pereira, Divisa do Município de Sumaré / Hortolândia e Rua José Vedovatto.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 52

§ 3º - A dispensa de recuo frontal definida no parágrafo anterior deste artigo fica estendida às faces lindeiras das quadras adjacentes ao perímetro das áreas citadas nos incisos I, II, III, IV e V.

Seção II
Da Taxa de Permeabilidade

Art. 162 - Taxa de Permeabilidade (TP) é o percentual mínimo da área do terreno a ser mantida permeável.

Parágrafo Único: A manutenção da taxa de permeabilidade objetiva:

I. Contribuir para a melhoria do ambiente natural e construído, bem como da temperatura e da umidade do ar;

II. Contribuir para a melhoria do sistema de drenagem urbana;

III. Contribuir para o aumento da recarga de água subterrânea.

Art. 163 - A Taxa de Permeabilidade - TP poderá ser composta por:

I. Área Permeável do Empreendimento - APE: área de solo natural permeável às águas pluviais, preferencialmente cobertas por vegetação, podendo eventualmente ser coberta por areia ou pedrisco;

II. Área Semipermeável - ASP: corresponde aos pisos vazados em que a área de infiltração direta de águas pluviais no solo natural represente no mínimo 30% (trinta por cento) da superfície do piso.

Parágrafo Único: Serão admitidos outros mecanismos e técnicas para composição da TP que possuam a função específica de infiltração de águas pluviais e recarga de lençol freático estabelecidos em legislações específicas.

Art. 164 - A área reservada, resultante da Taxa de Permeabilidade, poderá ser preenchida com:

I. "Piso grama" ou similar, desde que a área de vegetação seja equivalente à área mínima exigida como permeável, descontada à área do material do piso;

II. Vegetação de pequeno, médio e grande porte;

III. Vegetação rasteira.

Parágrafo Único: Na área permeável não será permitido uso de qualquer tipo de piso, exceto "piso grama".

Art. 165 - A taxa de permeabilidade poderá ser garantida por meio da utilização de reservatório de retenção, o qual poderá ser de retardo, acumulação ou reuso, conforme regulamentação específica e de acordo com o disposto no Capítulo XII do Título IV desta Lei.

§ 1º - Para efeito do cálculo da Taxa de Permeabilidade, não serão consideradas áreas verdes ou jardins localizados sobre lajes e subsolos edificados.

§ 2º - Os pisos porosos não substituem os pisos vazados para efeito de cálculo da área semipermeável.

§ 3º - O Índice de Desempenho - ID é a razão entre a área vazada e a área total do piso semipermeável e deve corresponder a um índice maior ou igual a 0,3 (três décimos).

§ 4º - É facultado, nos termos a ser regulamentada pelo Executivo, a utilização de dispositivos não convencionais de abatimento do pico de vazão de saída do lote como pavimentos permeáveis, valo de infiltração, plano de infiltração, entre outros.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 53

Art. 166 - Nos processos de aprovação de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída superior a 20% (vinte por cento) em lotes com área superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis, de acordo com a Lei Estadual n.º 12.526/07, com os seguintes objetivos:

- I. Contribuir para a redução do consumo e o uso adequado da água potável tratada;
- II. Controlar a ocorrência de inundações, amortecer e minimizar os problemas das vazões de cheias e, conseqüentemente, a extensão dos prejuízos;
- III. Reduzir a velocidade de escoamento de águas pluviais para as bacias hidrográficas em áreas urbanas com alto coeficiente de impermeabilização do solo e dificuldade de drenagem.

§ 1º - A utilização das águas da reservação de controle do escoamento superficial só será permitida se utilizada para fins não potáveis e não poderão ser utilizadas para consumo humano, lavagem de alimentos ou banho.

§ 2º - A estrutura de reservação de que trata o “caput” deste artigo deverá ser provida de grelhas ou outro dispositivo para retenção de material grosseiro, como folhas, pedaços de madeira, restos de papel, corpos de pequenos animais, entre outros, além de dispositivo de descarte de água pluvial inicial de chuva.

§ 3º - Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída superior a 20% (vinte por cento) em lotes com área superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis.

§ 4º - No caso de estacionamentos e similares, 30% (trinta por cento) da área total ocupada deve ser revestida com piso drenante ou reservado como área naturalmente permeável.

§ 5º - A água contida no reservatório, de que trata o “caput” deste artigo, deverá:

- I. Infiltrar-se no solo, preferencialmente;
- II. Ser despejada na rede pública de drenagem, após uma hora de chuva;
- III. Ser utilizada em finalidades não potáveis, caso as edificações tenham reservatório específico para essa finalidade.

§ 6º - É vedada qualquer comunicação entre as águas captadas das coberturas das edificações e o sistema de distribuição de água proveniente da rede pública de abastecimento.

Seção III
Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 167 - Entende-se Coeficiente de Aproveitamento (CA) do terreno como a relação entre a área edificável e a área do terreno.

Art. 168 - Os objetivos do Coeficiente de Aproveitamento são:

- I. A compatibilização da demanda de infraestrutura urbana exigida com a existente;
- II. O controle, em conjunto com os demais parâmetros urbanísticos, da densidade de ocupação.

Art. 169 - Para a definição do Coeficiente de Aproveitamento, será multiplicada a área do terreno pelo índice definido no **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei, determinando o produto auferido à área máxima de edificação permitida.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 54

Art. 170 - Aplicar-se-á o Coeficiente de Aproveitamento de acordo com os seguintes critérios:

I. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

II. Coeficiente de Aproveitamento Básico: que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes urbanos;

III. Coeficiente de Aproveitamento Máximo: que não pode ser ultrapassado, sendo utilizado mediante outorga onerosa de potencial construtivo.

Parágrafo Único: A autorização para utilização de coeficiente de aproveitamento superior ao máximo, Coeficiente de Aproveitamento Ampliado - CAA somente será obtida por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir, definido para cada Zona, conforme indicado no **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei.

Art. 171 - No cálculo do coeficiente de aproveitamento deverão ser respeitadas as seguintes condicionantes:

I. Nas edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais multifamiliares, edificações de prestação de serviços e hospitais e similares, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como: caixas de escadas, poços de elevadores, garagens, áreas de lazer e circulações, assim como as áreas técnicas de uso comum ou especializado, situadas em qualquer pavimento, sem permanência humana prolongada, destinadas a equipamentos, tais como centrais de energia elétrica e de gás, condicionamento de ar, armazenamento de lixo, caixas d'água e reservatórios de detenção ou reservação de água de chuva, instalações de equipamentos médico hospitalares, as áreas destinadas às atividades operacionais do sistema de transporte público coletivo, exceto as de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos;

II. Nas edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais multifamiliares, edificações de prestação de serviços e hospitais e similares, não serão computadas as jardineiras, e a somatória das áreas privativas referentes a terraços, terraços técnicos (área técnica) e varandas, quando possuírem área inferior ou igual a 20% (vinte por cento) da área interna da unidade privativa;

III. Nas edificações do tipo galerias e centros comerciais, shopping center, mall, strip mall e semelhantes, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como: caixas de escadas, poços de elevadores e garagens.

§ 1º - No caso dos lotes voltados para mais de uma via e com diferentes coeficientes de aproveitamento, prevalecerá o maior coeficiente, desde que a somatória das testadas de maior potencial seja, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da somatória das demais testadas do lote.

§ 2º - Para edifícios inteligentes, de arquitetura e tipologia verdes e em empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS), não serão computadas as áreas de piso das circulações de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos.

Seção IV
Das Vagas de Estacionamento

Art. 172 - Para efeito desta Lei, considera-se vaga mínima de estacionamento a área destinada à guarda de veículo de acordo com a tabela abaixo e características nas alíneas que se seguem:



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 55

TABELA 3 - DIMENSÕES DAS VAGAS DE VEÍCULOS

VEÍCULO	LARGURA (m)	COMPRIMENTO (m)
Pequeno	2,20	4,20
Médio	2,30 / 2,40	4,70
Grande	2,50	5,00
Grande Porte	2,50	15,00

- a) cobertura opcional;
b) largura de manobra mínima de 5,00m (cinco metros) quando não localizado ao longo da via de acesso;
c) ocupação do afastamento lateral e de fundos do imóvel podendo ser coberto, desde que não exceda a altura de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§ 1º - A vaga para veículos de pequeno porte somente poderá ser aplicada nos empreendimentos destinados à grande aglomeração, ficando à critério da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE e da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Rural - SMMUR sua anuência.

§ 2º - Se necessário, do total de vagas destinadas à implantação de empreendimento, deverão ser reservados no mínimo 2% (dois por cento) para veículos de grande porte.

§ 3º - As vagas destinadas a outros tipos de veículos e as áreas destinadas a pátio de carga e descarga deverão atender as dimensões e critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Rural.

§ 4º - As disposições sobre vagas de estacionamento se encontram discriminadas, na proporção e dimensões definidas, conforme o **QUADRO 3 - DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei.

CAPÍTULO III
DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA
Seção I
Da Hierarquia

Art. 173 - Para os efeitos desta Lei, as vias ficam especificadas e classificadas de acordo com as seguintes siglas:

I. VEM: Vias estruturantes metropolitanas: compreende rodovias e vias expressas não interceptadas por outras vias, classificadas em:

- a) classe 0 - Rodovia dos Bandeirantes;
b) classe 1 - Rodovia Anhanguera;
c) classe 2 - SP 110-330 (Rodovia Adauto Campo Dall'Orto) e SP 115-330 (Virgínia Viel Campo Dall'Orto);
d) classe 3 - Estrada Municipal SMR 371 (Valêncio Calegari), Rodovia Walter Manzato (SPA 127-304), Estrada Municipal Norma Marson Biondo, Estrada Municipal Américo Ribeiro dos Santos, Estrada Municipal Ângelo Marmiroli, Estrada Municipal Luiz Fernandes Breda, Estrada Municipal Ângelo Furian, Estrada Municipal Dirce Pinto Dalben, Estrada Municipal Teodor Condiev e Estrada Municipal Romano Bellintani.

II. VAP - classificam-se como Vias Arteriais Primárias: avenidas e ruas que permitem o deslocamento entre várias regiões da cidade, a seguir discriminadas: Av. Júlio de Vasconcellos, Av. Rebouças, Estrada Municipal Mineko Ito, Rua Ângelo Ongaro, Av. da Amizade, Av. João Argenton, Av. Júlia de Vasconcellos Bufarah, Av. Minas Gerais, Av. Vereador Antonio Pereira de Camargo Neto, Av. Fuad Assef Maluf, Av. Minasa e Av. Emílio Bosco.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 56

III. VAS - classificam-se como Vias Arteriais Secundárias: ligações entre vias locais, exclusivas ou não para pedestres, Rua José Vedovatto, Av. Francisco Bertoli, Av. Eng.º Jayme Pinheiro de Ulhôa Cintra, Rua Marcos Dutra, Av. Chico Mendes, Av. Antonio S. Lopes, Rua Alberto Bosco, Av. Euclides Fuzzel Filho, Rua Luiz Frutuoso, Rua Eliseu Teles de Mendonça, Rua Rosa Vieira do Nascimento, Av. São Judas Tadeu, Av. Santo Irineu, Av. Emília Pedro Boscolo, Av. José Gomes de Oliveira, Av. Ângelo Campo Dall'Orto, Rua Gervacina Alves Ferreira, Rua Frei Damião de Bozzano, Rua Ver. Ariosvaldo Calegari, Rua Félix Gomes dos Santos, Rua Guarujá, Av. Elza Zagui Menuzzo, Av. Pedro Pascoal dos Santos, Av. Joaquim Ferreira Gomes, Praça da República, Av. José Mancini, Rua José Maria Miranda, Av. da Saudade, Rua Vinícius de Moraes, Av. Parque Industrial, Rua Francisco Manoel de Souza, Av. Ivo Trevisan, Av. Joaquim Cardoso Toledo e Rua Ludovico Scrocca.

IV. VC - classificam-se como Vias Coletoras: vias que coletam e distribuem o tráfego entre as vias arteriais e as locais, ou entre coletoras, a seguir discriminadas: Rua São Timóteo, Rua São Lucas Evangelista, Rua Santo Agostinho, Rua São Matias, Rua Santo Alberto Magno, Rua São Damião, Rua Antonio Mendes, Rua Santa Bárbara, Rua São Francisco Xavier, Rua Papa São Pio X, Rua Benedito Theodoro Mendes, Rua Sidney Lúcio Ribeiro, Rua Joaquim Caetano Ribeiro, Rua Antonio Soares Barros, Rua São Francisco de Assis, Av. Leonardo Antonio Schiavinatto, Rua Silvino Augusto Batista de Lima, Rua Kenya Souza Signorette dos Santos, Rua Expedito Vieira Damasceno, Rua Romona Canhete Pinto, Rua José Pereira do Amaral, Rua José Rodrigues, Rua Eduardo Hoffmann, Rua Claudinei da Silva Costa, Rua Geraldo Isac, Av. Rubens Oscar Guelli, Rua João Maciel de Goes, Rua das Emas, Rua dos Sabiás, Av. Pirelli, Av. Matão, Rua Manoel Messias da Silva, Rua Amélia Gallego Vieira dos Santos, Rua João Ezequiel da Silva, Rua Maria Bueno Moraes Libano, Rua Sargento Paulo Sérgio Pozelli, Rua Júlia Maria Galieta, Rua José Belizário Filho, Rua Jocelina Tereza de Souza, Rua José de Paiva e Silva, Av. João Couto Neto, Rua Carlos Rogério de Farias, Rua Áureo Laurindo da Silva, Rua Luiz Lúcio da Silva Filho, Rua Arnaldo José de Santana, Rua Celso da Silva, Rua Nice Maria Consulin dos Reis, Rua João Pires, Rua Osvaldo Vacari, Rua Idalina das Mercês Rodrigues, Rua Antonio Gomes Soares, Rua Odette Jones Gigo, Rua Arnaldo José de Santana, Rua Edivaldo Rodrigues, Rua Álvaro Barijan, Rua Moisés de Oliveira, Rua Adolfo Chebabi, Rua Generoso Alves Vieira, Rua Dr. Paulo Leivas Macalão, Rua Neusa Francisca dos Santos, Rua Anisa Rosa de Oliveira, Rua Maringá, Rua Guaembi, Rua José dos Santos Vieira, Rua Sebastião José Teixeira, Rua Anápolis, Rua Caldas Novas, Rua Goiatuba, Rua Goianésia, Rua 1 (Jd. Manchester), Rua Sebastião Mariano Mendes, Rua João Manoel de Santana, Rua Deusdete Alves de Souza, Rua José Fagundes de Moura, Rua Bispo dos Santos, Rua Anísio Passoni, Rua Rodrigo Guimarães Amorin, Rua Ismael Manoel da Silva, Rua José Maria Mira, Rua Edson Nunes dos Santos, Rua Cosme José Severino, Rua Fernando Candido da Silva, Rua João Antonio Soares, Rua Vicente Rodrigues, Av. Augusto Diogo Ayala, Rua Maria Raimunda Cipriano, Rua Giácomo Bertolucci, Rua Sebastião Martins de Arruda, Rua Arnaldo Alves Silveira, Rua Aldo de Oliveira Miller, Rua Dosolina Catharina Bertolani, Rua Havana, Rua Antonio Bertolini, Sylvio Vedovatto, Rua Francisco Figueiredo Pimenta, Rua Athaide Hoffman, Rua Anésia Casarin Pereira, Rua Antonio Gonçalves Pereira, Rua Alcindo Nardini, Rua Abílio Piau da Silva, Av. Pedro Pascoal dos Santos, Rua Bahia, Rua Sergipe, Rua Amazonas, Av. Brasil, Rua Ceará, Rua Rio Grande do Sul, Rua Guarani, Av. São Paulo, Av. Rio de Janeiro, Rua Guaporé, Rua Vitória, Rua Recife, Rua Francisca Haro Galindo de Elias, Rua Arthur Nogueira, Rua Águas da Prata, Rua Terezina, Rua 04 de Outubro, Rua 11 de Agosto, Rua 12 de Outubro, Rua Macapá, Rua Palmas, Rua São Luís, Rua Espanha, Rua Clotilde Barbosa de Souza, Rua Joana Mancini Ongaro, Rua João Gonçalves, Av. 1 (Bordon Industrial), Rua Eulina do Valle, Rua Turíbio Esperidião da Silva, Rua Alice Menuzzo, Rua Luiz da Silva Azevedo Filho, Rua Rosimeire Napolitano, Rua Antonio Menuzzo, Rua Dr. Léo Robinoktek, Rua Custódia Dolores do Nascimento, Rua Vicente Ferreira da Silva, Rua Orozimbo, Rua Rafael Rossi, Rua Germano Yanssen, Rua Rodrigo Costa Guimarães, Rua José dos Passos, Rua Casemiro Fortunato, Rua VirgínioBasso, Rua Quirílio Ravagnani, Rua do Café, Rua Joseph Pleasant Fenley, Rua Frederico Netto, Rua Rita de Cássia Ferreira dos Reis, Rua Maria Blumer, Rua Victório Pansan, Rua Bernardo Guimarães, Rua Euclides da Cunha, Rua Bento Aparecido Rohwedder, Rua Dr. Milton Gorni, Rua Alberto Daelli, Rua José Antonio Alves, Av. Izabel Garcia Cestari, Av. Júlio Barijan, Rua Argentina, Rua Coroa Imperial, Ruas das Rosas, Rua Anna Pereira Eichemberger, Rua dos Antúrios, Rua dos Lírios, Rua Jatobá, Rua das



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 57

Crianças, Rua da Paz, Rua Antonio Francisco Reginaldo, Rua do Progresso, Av. Maria Ravagnani, Rua dos Alecrins, Rua do Mogno, Rua Crenac, Rua das Olivas, Rua das Pérolas, Rua Flor do Campo, Rua Orlando Antonio de Mattos, Rua Dom Pedro II, Rua Maria Rosária Breda Rosalen, Rua José Biancalana, Rua João Puche, Rua Sebastião Raposeiro Junior, Rua Augusto Baptista Marson, Rua José Noveletto, Rua João de Vasconcelos, Rua Salvador Lombardi Neto, Rua Catarina Moranza Belintani, Rua Antonio Carvalho, Rua Dom Barreto, Rua Antonio de Melo, Rua Barbara Blumer, Rua Josephina Luchiari Moranza, Rua Luiz Vaz de Camões, Rua Juvenal Vasconcelos, Rua Francisco Camilo Gaj-Levra, Rua Marcelo Pedroni, Rua José Maria Miranda, Av. Sete de Setembro, Rua Justino França, Rua Manoel Ferreira Gomes, Rua Eugenio Graupner, Rua Ernesto Barijan, Rua Maria Luiza Chagas, Rua Ednei Aparecido Sgobim, Rua Primo Favaro, Rua Atílio Biondo, Rua Waldemar Franceschini, Rua Nações Unidas, Rua João Rohwedder. Rua Abílio Ferreira Quental, Rua Ernesto Nazareth, Rua Pedro Noveletto Sobrinho, Rua Conde D'Eu, Rua Pedro Zacarchenco, Rua Manoel Antonio de Almeida, Rua Brás Cubas, Rua José Ferreira Gomes, Rua Júlio Prestes de Albuquerque, Estrada da Reforma Agrária, Rua Machado de Assis e Rua Teodoro Sampaio.

Parágrafo Único: A hierarquia viária, especificada neste artigo, está representada no **QUADRO 2 - CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei e no **MAPA 4 - DIRETRIZES VIÁRIAS** do **ANEXO III** dessa Lei.

Seção II
Das Vias Especiais

Art. 174 - Para os efeitos desta Lei, as vias especiais ficam estabelecidas e identificadas de acordo com as seguintes siglas:

I. Corredores Especiais (CE), destinados a possibilitar a implantação de atividades de comércio e serviços setoriais e gerais em áreas do território cujo uso predominante seja misto;

II. Corredores Locais (CL), destinados a possibilitar a implantação de atividades de comércio e serviços médios em determinadas áreas do território cujo uso predominante seja misto;

III. CP: vias de circulação de pedestres, compreendendo galerias internas a edificações, passagens, áreas livres de uso público, áreas cobertas de uso público e similares;

IV. CV: ciclovias e ciclofaixas, compreendendo vias destinadas à circulação de veículos não motorizados;

V. VC: vias compartilhadas, compreendendo vias preferencialmente desprovidas de sinalização semafórica e sem separações nítidas entre o espaço dos pedestres e dos diferentes veículos.

Art. 175 - As vias especiais, exceto as ciclovias, ciclofaixas e vias compartilhadas, tratadas neste artigo, estão representadas no **QUADRO 2 - CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei e no **MAPA 4 - DIRETRIZES VIÁRIAS** do **ANEXO III** dessa Lei.

Art. 176 - As ciclovias, ciclo faixas e vias compartilhadas serão alvo de regulamentação específica.

Seção III
Das Especificações Viárias

Art. 177 - As vias de circulação serão classificadas conforme **QUADRO 2 - CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei e no **MAPA 4 - DIRETRIZES VIÁRIAS** do **ANEXO III** dessa Lei, devendo ainda obedecer às seguintes características:



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 58

I. A parte destinada aos pedestres será composta por faixas de passeio, cujas larguras somadas deverão, respeitar o mínimo de 5,00m (cinco metros) para somas dos passeios e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para cada um deles.

II. A parte destinada ao tráfego de veículos será composta por faixas de rolamentos de no mínimo 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) de largura cada uma, nunca podendo ter menos de 2 (duas) faixas.

§ 1º - As vias de circulação com 4 (quatro) ou mais faixas de rolamentos, deverão conter canteiro central de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura.

§ 2º - As vias de circulação, quando destinada exclusivamente a pedestres, terão largura mínima de 1,5% (um e meio por cento) de seu comprimento total e nunca inferior a 6,00m (seis metros).

Art. 178 - No caso de interrupção no traçado das vias de circulação, será obrigatória a execução de bolsão de manobra para veículos contendo um círculo de diâmetro mínimo de 21,00m (vinte e um metros) na faixa de rolamento, excetuando-se os casos previstos nas diretrizes de loteamento.

Art. 179º As servidões de passagem relativas às redes de serviços públicos que porventura gravem as áreas a lotear, serão necessariamente garantidas pelas novas vias de circulação e serão consideradas áreas "non aedificandi".

Art. 180 - O faixa de rolamento das vias de circulação deverá apresentar:

I. Declividade longitudinal máxima de 7% (sete por cento).

II. Declividade transversal, contada do eixo até o meio fio, de 0,5% (meio por cento) a 1,5% (um e meio por cento).

Parágrafo Único: Nas glebas de topografia acidentada poderá ser admitidos trechos de compartimento máximo de 100,00m (cem metros) com declividade longitudinal de até 10% (dez por cento).

Art. 181 - As vias de circulação de veículos e de pedestres sempre deverão ser providas de sistema de drenagem de águas pluviais, atendidas as normas técnicas brasileiras e as disposições específicas desta Lei e em nenhum caso, os loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, e as obras necessárias serão feitas obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim, sempre a expensas do próprio loteador.

CAPÍTULO IV
DAS ORIENTAÇÕES TÉCNICAS PARA A EMISSÃO DA CERTIDÃO DO USO
DO SOLO

Art. 182 - A autorização para os diferentes tipos de usos e atividades se dá por meio da emissão da Certidão de Uso e Ocupação do Solo - CERTSOLO, mediante protocolo de requerimento à Municipalidade, onde conste:

I. Descrição do uso e da atividade a ser desenvolvida no local;

II. Local exato do imóvel (Matrícula e croqui de localização);

III. Requerimento assinado pelo proprietário do terreno ou por seu representante legal.

§ 1º - O Município, com base nas informações fornecidas pelo interessado, fornecerá a Certidão de Uso e Ocupação do Solo no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da data do protocolo.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 59

§ 2º - A Certidão de Uso e Ocupação do Solo informará somente se o uso é permitido e quais os requisitos de instalação, não podendo ser considerada como documento referente a quaisquer tipos de viabilidade e/ou diretrizes.

§ 3º - A Certidão de Uso e Ocupação do Solo terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua emissão.

§ 4º - O prazo de validade das Certidões de Uso e Ocupação do Solo já expedidas até a data da publicação desta Lei será de 180 (cento e oitenta dias) a contar de sua expedição original.

§ 5º - A Certidão de Uso e Ocupação do Solo não gera direito adquirido, mas tão somente retrata a situação jurídica do momento de sua expedição.

TÍTULO VI
DO USO DO SOLO

Art. 183 - Os usos e atividades no Município são classificados em categorias, sendo permitidos ou não, de acordo com a zona em que se localiza o imóvel, cujas descrições se encontram no **QUADRO 4 - DAS CATEGORIAS DE USO**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei.

CAPÍTULO I
DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Seção I
Quanto aos usos do solo

Art. 184 - Os critérios adotados nesta Lei para discriminar categorias de uso do solo referem-se:

- I. À finalidade ou destinação fática do imóvel, ou tipo de atividades a que o imóvel se destina;
- II. À periculosidade, ou riscos de acidentes;
- III. Ao padrão habitacional, no caso de uso residencial;
- IV. Ao potencial de interferência no trânsito;
- V. Aos diferentes requisitos de localização, de acesso e disponibilidade de serviços públicos, quando a atividade assim o determinar;
- VI. Aos níveis de controle ambiental, particularmente a emissão de ruídos, vapores, gases, particulados e odores;
- VII. Às atividades específicas para áreas de preservação e tipologia das edificações.

Art. 185 - Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

- I. Comercial e prestação de serviços - CS;
- II. Industrial - I;
- III. Interesse Ambiental - IA;
- IV. Residencial - H;
- V. Rural - R;
- VI. Serviços e Equipamentos Sociais e Comunitários - E;
- VII. Tecnologia da Informação e Comunicações - TIC.

§ 1º - É admitida a instalação, no mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos residenciais e não residenciais.

§ 2º - O uso misto em edificação - **HMCS - Habitação Multifamiliar, Comercial e de Prestação de Serviços**, deverá estar disposta de acordo com a seguinte tabela:



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 60

Tabela 4 - Disposição do HMCS

Usos	Disposição	OBS
Comercial	Piso Térreo	Somente - não podendo ser instalado junto ao residencial.
Serviços	Piso Térreo e demais	Não podendo ser instalado junto ao residencial.
Residencial	Demais pisos, acima do piso térreo	A ser instalado acima do pavimento térreo, sendo vedado o uso concomitante com comércio e/ou serviços. Deve ter entrada diferenciada/restrita para o uso residencial.

Art. 186 - Para os efeitos desta Lei as atividades de Interesse Ambiental - IA compreendem a pesquisa científica, a educação ambiental, o turismo monitorado, parques ecológicos e/ou arqueológicos, o manejo sustentado, a recuperação e o reflorestamento das áreas degradadas e similares.

Parágrafo Único: O uso não residencial de interesse ambiental deverá ser compatível com o equilíbrio ecológico, englobando atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas, compatíveis com a proteção, preservação e/ou recuperação ambiental, inserido nas zonas urbana e rural do território de Sumaré.

Art. 187 - O uso residencial é o destinado à moradia, tanto do tipo unifamiliar como multifamiliar, subdivididas em:

I. EDIFICAÇÃO HABITACIONAL (H):

a) HIS - EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL: Destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, com padrão de unidade autônoma habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 60,00m² (sessenta metros quadrados), com possibilidade de ampliação, classificando-se em dois tipos:

b) HU - EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: Edificação destinada à moradia de uma só família;

c) HM - EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR: o conjunto de unidades habitacionais organizadas verticalmente em condomínio, implantadas em lotes com toda a infraestrutura, denominadas condomínios residenciais verticais.

c-1) HM-A- conjunto residencial com até 2.500,00m² de área construída computável.

c-2) HM-B conjunto residencial com mais de 2.500,00m² até 10.000,00m² de área construída computável.

c-3) HM-C conjunto residencial com mais de 10.000 m² até 20.000,00 m² de área computável.

c-4) HM-D conjunto residencial com mais de 20.000,00 de área computável construída.

d) VILA - EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL - HMMH, o conjunto de unidades habitacionais organizadas horizontalmente em condomínio, geminadas ou isoladas, implantadas em lotes com toda a infraestrutura;

Parágrafo Único: Para HIS e HMP devem ser observadas as normas, índices e parâmetros definidos em legislação específica a ser elaborada pelo Executivo, conforme disposições do PDDS.

Art. 188 - O uso misto e empresarial/industrial em condomínio é o destinado a comércio, serviços e indústrias compartilhados em um mesmo terreno e/ou gleba, denominado de **CONDOMÍNIO MISTO OU/E EMPRESARIAL (CME)**, subdivididos em:

a) usos industriais - **CONDOMÍNIO INDUSTRIAL - CI;**

b) usos comércio/indústria/serviços - **CONDOMÍNIO COMERCIAL, INDUSTRIAL E DE SERVIÇOS - CISE.**

Art. 189 - As categorias de uso comercial e de prestação de serviços, identificadas pela sigla - CS, ficam subdivididas nas seguintes categorias:



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 61

a) CS1 - COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS: Comércio e/ou prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acessos, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição. Quando em empreendimentos mistos – residenciais e comércio e/ou prestação de serviços – devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, no embasamento ou em blocos distintos.

b) CS2 - COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS: Comércio e/ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, e que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental. Quando em empreendimentos mistos – residenciais e comércio e/ou prestação de serviços – devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, o embasamento ou em blocos distintos.

c) CS3 - COMÉRCIO E SERVIÇOS REGIONAIS: Comércio e/ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, e que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental. Quando em empreendimentos mistos – residenciais e comércio e/ou prestação de serviços – devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, embasamento ou em blocos distintos.

d) CS4 - COMÉRCIO E SERVIÇOS ESPECIAIS I: Comércio e/ou prestação de serviços que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de excepcional tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, incompatíveis com o uso residencial.

e) CS5 - COMÉRCIOS E SERVIÇOS ESPECIAIS II: Comércio atacadista e serviços diversificados, incompatíveis com o uso residencial.

f) CSTIC: Comércio e/ou prestação de serviços de Tecnologia da Informação, Comunicações e Inovação, assim considerada como Tecnologia da Informação - TI, de Comunicação - TC e Inovação - TIN subdivididas em Alta Tecnologia e Alta Tecnologia Verde. e tratam do conjunto de todas as atividades e soluções providas por recursos tecnológicos utilizados de forma integrada, com um objetivo comum que visam à produção, o armazenamento, a transmissão, o acesso, a segurança e o uso das informações, bem como todos os meios técnicos usados para tratar a informação e auxiliar na comunicação, o que inclui o hardware de computadores, rede, telemóveis e similares, utilizados nas áreas de finanças, planejamento de transportes, design, produção de bens, assim como na imprensa, nas atividades editoriais, na produção musical e cinematográfica, no rádio e na televisão.

§ 1º - O uso comercial denominado de “Ambulantes” e/ou “Comércio de Rua” deverão ser regulamentados através da atualização do Código de Posturas Municipal.

§ 2º - O uso comercial denominado de “Food Trucks” e/ou “Gastronomia Itinerante” deverá ser regulamentado através da atualização do Código de Posturas Municipal.

Art. 190 - As categorias de uso da Tecnologia da Informação - TIs e de Comunicações - TICs e as indústrias classificadas como **ITP - Indústria de Tecnologia de Ponta**, subdivididas em Alta Tecnologia e Alta Tecnologia Verde, tratam do conjunto de todas as atividades e soluções providas por recursos tecnológicos utilizados de forma integrada, com um objetivo comum que visam à produção, o armazenamento, a transmissão, o acesso, a segurança e o uso das informações, bem como todos os meios técnicos usados para tratar a informação e auxiliar na comunicação, o que inclui o hardware de computadores, rede, telemóveis e similares, utilizados nas áreas de finanças, planejamento de transportes, design, produção de bens, assim como na imprensa, nas atividades editoriais, na produção musical e cinematográfica, no rádio e na televisão.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 62

Parágrafo Único: As TIs e TICs serão utilizadas das mais diversas formas, no setor de serviços, na indústria (no processo de automação), no comércio (no gerenciamento, nas diversas formas de publicidade), no setor de investimentos (informação simultânea, comunicação imediata), na educação (no processo de ensino aprendizagem, na Educação a Distância), saúde e similares.

Art. 191 - A categoria de uso industrial, identificada pela sigla - I, fica subdividida da seguinte forma:

a) INI - INDÚSTRIAS NÃO INCÔMODAS: Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, sem riscos ao meio ambiente, caracterizadas por processos industriais simplificados, semiartesanais ou micro industriais que não apresentem incômodo à vizinhança e não impliquem em poluição do ar, da água ou do solo, compatíveis com o uso residencial, de comércio ou serviços;

b) I1 - INDÚSTRIAS LEVES: Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade Indústrias com baixo grau de incomodidade ou com risco ambiental leve, caracterizadas pelas atividades que apresentem ausência ou quantidade desprezível de emissão de poluentes, baixa produção de ruídos ou vibrações, produzam efluentes líquidos industriais de baixo teor de toxicidade, com tratamento compatível para lançamento em rede coletora de esgotos e baixa produção de resíduos sólidos nocivos ao ambiente;

c) I2 - INDÚSTRIAS MÉDIAS: Indústrias com médio grau de incomodidade ou com risco ambiental moderado caracterizadas pelas atividades que demandem transporte intenso e pesado, geração de odores e ruídos, que requerem processos de controle ambiental e segurança no trabalho, que tenham potencial moderado de poluição atmosférica por queima de combustíveis ou que produzam ou estoquem resíduos ou produtos sólidos que não sejam perigosos, tóxicos, venenosos ou de fácil dispersão;

d) I3 - INDÚSTRIAS RESTRITAS: Indústrias com elevado grau de incomodidade ou com risco ambiental alto, caracterizadas pelas atividades que, em seus processos de produção, apresentem perigo de emissão acidental de poluentes, capazes de provocar danos ambientais significativos ou ameaça à saúde pública, que emitam efluentes que contenham ou produzam, em grau inconveniente, odores ou compostos tóxicos, venenosos, corrosivos, compostos halogenados, óxidos metálicos e combustíveis inflamáveis ou explosivos, e que envolvam riscos elevados de contaminação ambiental, requerendo processos rigorosos de controle de emissão de gases particulados, dos efluentes líquidos e dos riscos de incêndios ou explosões, que apresentem alto risco de poluição ambiental por queima de combustíveis, que produzam ou estoquem produção em grande quantidade de resíduos sólidos, líquidos ou gases perigosos; só serão autorizadas após consulta ao órgão ambiental responsável para verificar a conveniência ou não de sua instalação, não sendo permitidas, sob nenhuma hipótese nas zonas Mista Controlada - ZMC, ZATB - Zona de Alta Tecnologia da Bandeirantes, ZCV - Zona Corredor Verde e Zona de Amortecimento de Conurbação - ZAC.

§ 1º - As indústrias classificadas como **I4 - INDÚSTRIAS DE BENS INTERMEDIÁRIOS E/OU INDÚSTRIAS PESADAS**, cuja classificação se encontra no **QUADRO 4 - DAS CATEGORIAS DE USOS (BASE CNAE)** parte integrante do **ANEXO I** da presente lei, com classificação legal, somente serão autorizadas no Município após consulta aos setores competentes, em especial à Secretaria Municipal de Sustentabilidade e, após parecer favorável, poderá se instalar, se houver a devida conveniência e justificativa socioambiental.

§ 2º - O Município não reconhecerá e nem aprovará qualquer empreendimento considerado ofensivo ao meio ambiente, constantes da Tabela "**USOS NÃO RECONHECIDOS**", cuja classificação se encontra no **QUADRO 4 - DAS CATEGORIAS DE USOS (BASE CNAE)** parte integrante do **ANEXO I** da presente lei



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 63

Art. 192 - A categoria de Serviços e Equipamentos Sociais e Comunitários - E, constituem atividades públicas de uso coletivo prestadas pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declarados de interesse público, que integram as políticas de diferentes setores voltadas à efetivação e universalização de direitos sociais e que, pelo porte ou caráter especial da atividade, possam causar impactos ao seu entorno, tais como universidades ou outros estabelecimentos de ensino destinados a salas de aula, serviços de saúde, entre outros, permitidas em todas as zonas, subdivididas nas seguintes categorias:

a) E1 - EQUIPAMENTOS SOCIAIS E COMUNITÁRIOS LOCAIS: Atividades de cunho social ou comunitário de pequeno porte, para atendimento das necessidades imediatas e cotidianas da população local, não incômodas, nocivas ou perigosas ao uso residencial;

b) E2 - EQUIPAMENTOS SOCIAIS E COMUNITÁRIOS CENTRAIS: Atividades de cunho social ou comunitário de pequeno ou médio porte, não nocivas ou perigosas que podem implicar em concentração de pessoas ou veículos, em níveis moderados de ruídos, que podem vir a se configurar como incômodas;

c) E3 - EQUIPAMENTOS SOCIAIS E COMUNITÁRIOS REGIONAIS: Atividades de cunho social ou comunitário de médio ou grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, e/ou que gerem ruídos, e/ou que apresente algum risco poluidor ou explosivo; que, portanto, podem vir a se configurar como incômodos;

d) SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS ESPECIAIS - ESP: Atividades de grande porte que requerem análise específica, tais como: edificação para infraestruturas, equipamento ou instalação acima do nível do solo ou que tenha permanência humana, necessários aos serviços de infraestrutura de utilidade pública relacionados ao saneamento básico, equipamentos do sistema de macrodrenagem, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros e de carga, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, equipamentos e instalações de rede de telecomunicações, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública.

§ 1º - As atividades relacionadas no item d), desde que comprovadamente voltadas a projetos sociais e sem fins lucrativos ou que se constituam em serviço terceirizado do Município deverão atender as exigências de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 2º - A instalação dos empreendimentos considerados de infraestrutura dependerá de anuência do órgão público competente e de deliberação pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE, quando for necessário estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis aos empreendimentos.

§ 3º - Excluem-se da subcategoria constante do item d) as obras e instalações integrantes de redes de infraestrutura, tais como rodovias, pontes e viadutos, adutoras, dutovias e linhas de transmissão, desde que não apresentem edificação acima do nível do solo e que não tenham permanência humana.

§ 4º - Nos casos de empreendimentos de infraestrutura não previstos nas alíneas a) a d), sua instalação será permitida desde que sejam analisados pelo órgão público competente e desde que haja deliberação favorável da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE, que poderá, ainda, estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis ao empreendimento, quando estes não estiverem previstos na zona em que se insere o respectivo empreendimento

§ 5º - Os empreendimentos e instalações de infraestrutura que se enquadrarem como uso especial de Polos Geradores de Tráfego, Empreendimentos geradores de impacto de vizinhança e Empreendimentos geradores de impacto ambiental, deverão obedecer às disposições específicas estabelecidas para o licenciamento urbanístico e ambiental desses empreendimentos, em especial o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA).



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 64

Art. 193 - A categoria de **USOS RURAIS - R**, constituem a exploração das atividades agrícolas, pecuárias, a extração e a exploração vegetal e animal, a exploração da apicultura, avicultura, suinocultura, sericicultura, piscicultura (pesca artesanal de captura do pescado *in natura*) e outras de pequenos animais; a transformação de produtos agrícolas ou pecuários, sem que sejam alteradas a composição e as características do produto *in natura*, realizada pelo próprio agricultor ou criador, com equipamentos e utensílios usualmente empregados nas atividades rurais, utilizando-se exclusivamente matéria-prima produzida na área explorada, tais como: descasque de arroz, conserva de frutas, moagem de trigo e milho, pasteurização e o acondicionamento do leite, assim como o mel e o suco de laranja, acondicionados em embalagem de apresentação, produção de carvão vegetal, produção de embriões de rebanho em geral (independentemente de sua destinação: comercial ou reprodução), além de cultivo de florestas que se destinem ao corte para comercialização, consumo ou industrialização. As atividades de usos rurais subdividem-se em:

a) RN - ATIVIDADE RURAL COMPATÍVEL COM O USO URBANO: Usos rurais não incômodos, compatíveis aos usos urbanos, sem utilização de agrotóxicos e maquinário pesado, atividades de pesquisa e educação ambiental, empreendimentos realizados por períodos de tempo limitados e em instalações ou territórios específicos, tais como pesquisa científica, educação ambiental, manejo florestal sustentável, local de reunião ou de eventos ambientalmente compatível, estabelecimentos destinados à feira de exposição ou show de natureza social, esportiva, religiosa, ecoturística, lazer, agropecuária e que sejam ambientalmente compatíveis com o equilíbrio ecológico, sem limite de lotação, entre outros;

b) RT - ATIVIDADE RURAL DE TURISMO E LAZER: Usos e atividades rurais que podem vir a ser compatíveis aos usos urbanos, que não implicam em concentração de pessoas ou veículos, não passíveis de gerar ruídos que, portanto, podem vir a se configurar como incômodas, ecoturismo e lazer, atividades cujo desenvolvimento relaciona-se à conservação de condições ambientais específicas, viabilizando, também, o seu aproveitamento econômico e favorecendo o bem-estar e a qualidade de vida, tais como ecoturismo, clubes, pousadas, comércio especializado de produtos agropecuários: comércio para o suprimento das atividades rurais, entre outras;

c) R - ATIVIDADE ESTRITAMENTE RURAL: Atividade agrícola ou pecuária, exploração da apicultura, avicultura, cunicultura, suinocultura, sericicultura, piscicultura e outras culturas animais, cultivo de florestas que se destinem ao corte para comercialização, consumo ou industrialização.

d) IR - INDÚSTRIA RURAL: Agroindústria cujas características são atividades de transformação e beneficiamento de produtos agropecuários (animais e vegetais) realizados em instalações próprias locais ou em instalações de terceiros (moinhos, moendas, casas de farinha etc.), comércio especializado de produtos agropecuários: comércio para o suprimento das atividades rurais, portanto, compatíveis com o uso rural;

e) IE - INDÚSTRIA EXTRATIVISTA: Indústria cujas características são atividades de extração de matéria-prima da natureza (vegetal, animal ou mineral) sem que ocorra alteração significativa nas suas propriedades elementares.

Art. 194 - Os locais de cultos, consolidados e construídos comprovadamente no Município até maio de 2023, são passíveis de regularização e reformas, desde que:

Sejam obedecidos os parâmetros fixados no **QUADRO 5 - PADRÕES DE INCOMODIDADE**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei;

- I. Seja respeitado o horário de funcionamento durante o período das 07h às 22h;
- II. Haja parecer favorável do órgão municipal de trânsito para os locais de culto considerados de médio e grande porte, que poderá exigir condições de instalação específicas;
- III. Sejam atendidas todas as normas de segurança das edificações, nos termos da legislação pertinente.

IV. Sejam comprovados sua consolidação até maio de 2023.

§ 1º - As reformas previstas no “caput” ficam limitadas ao incremento em 20% (vinte por cento) da área construída existente no momento de regularização da edificação.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 65

§ 2º - A regularização prevista no “caput” poderá ser solicitada apenas durante o período de 2 (dois) anos após a aprovação desta lei.

§ 3º - Os pedidos de reforma e a emissão de licença de funcionamento de atividades dependerão da regularização da edificação, nos termos da legislação vigente.

Art. 195 - No licenciamento de atividades em imóveis localizados em esquinas formadas por cruzamentos de vias com classificações diferentes, serão admitidos os usos da classificação mais permissiva, independentemente do emplacamento, de acordo com esta Lei.

Art. 196 - A classificação dos usos, as restrições à localização e as condições de instalação das atividades estão estabelecidas nas tabelas constantes do **QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei.

§ 1º - As categorias de uso, especificadas nesta seção, estão discriminadas no **QUADRO 4 - DAS CATEGORIAS DE USOS (BASE CNAE)** parte integrante do **ANEXO I** da presente lei, com classificação legal.

§ 2º - A codificação e a denominação de atividades constantes do **QUADRO 4 - DAS CATEGORIAS DE USOS (BASE CNAE)** parte integrante do **ANEXO I** da presente lei, e, são provenientes da Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE.

§ 3º - Não serão objeto de classificação, definição de localização admissível e de condições de instalação, as atividades com instalação não permitida ou que não sejam aplicáveis à realidade do Município de Sumaré.

Art. 197 - Caso o empreendedor não identifique a natureza e a finalidade específica de utilização da edificação, serão aplicados os parâmetros mais restritivos de uso e ocupação previstos para o zoneamento local.

Art. 198 - O exercício de atividade econômica no interior da unidade residencial, concomitante à moradia, será permitido, podendo o mesmo ser exercido na condição de pessoa física ou jurídica, desde que sejam obedecidas as seguintes exigências:

- a) a referida atividade esteja prevista no zoneamento local;
- b) não haja o concurso de funcionários;
- c) não implique em atendimento direto ao público;
- d) não ocorra carga e descarga, armazenamento ou manipulação de mercadorias.

§ 1º - As atividades industriais caracterizadas como artesanais no **QUADRO 4 - DAS CATEGORIAS DE USOS (BASE CNAE)** parte integrante do **ANEXO I** da presente lei, poderão ser exercidas no interior da unidade residencial desde que atendam ao disposto nos incisos I e II deste artigo, sendo vedadas em condomínios.

§ 2º - Excluem-se do disposto no caput deste artigo as atividades que requerem adaptações e intervenções na edificação, inerentes à atividade pretendida, as quais deverão atender as demais exigências e disposições desta Lei.

Art. 199 - Serão admitidos usos mistos em lotes e edificações desde que, na respectiva zona, estes usos sejam permitidos e que sejam atendidas as características e exigências estabelecidas nesta Lei para cada uso.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 66

§ 1º - A licença de instalação e funcionamento poderá ser expedida para as unidades individualmente ou para o conjunto das atividades.

§ 2º - Em caso de diferença entre os requisitos urbanísticos das atividades, utilizam-se os mais restritivos.

Art. 200 - Os usos não relacionados nesta Lei deverão ser analisados pelo órgão competente de planejamento do Executivo Municipal e a decisão deverá sempre embasar-se pela semelhança ou similaridade com os usos já previstos e fixados com base na classificação da Comissão Nacional de Classificação - CONCLA - do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e emissão de parecer da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE para a sua definição.

Art. 201 - Serão admitidos, em qualquer zona, com os Postos de Saúde, Centros de Saúde, Unidades Básicas de Saúde e semelhantes, Creches Municipais, Escolas Municipais de Educação Infantil (EMEI), Escolas Municipais de Ensino Fundamental (EMEF), Escolas Estaduais de 1º e 2º Graus, Bibliotecas Públicas, Teatros Municipais, Museus Municipais, Corpo de Bombeiros e órgãos da Administração Pública Municipal.

Art. 202 - Fica vedada a instalação ou construção de Centros de Detenção Provisória e Penitenciárias em todo o território do Município de Sumaré.

Seção II

Quanto aos usos atípicos

Art. 203 - As edificações geminadas só serão permitidas quando o lote tiver as seguintes dimensões mínimas:

- I. 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados) de área mínima do lote;
- II. 6,00m (seis metros) para uma das testadas, no caso de lote de esquina.

§ 1º - A cada unidade deve corresponder uma testada mínima de 6,00m (seis metros) com acesso à via pública.

§ 2º - No caso de edificações geminadas, poderá ser efetuado o desmembramento do lote na forma prevista pela legislação referente, após a conclusão das obras e expedição do Habite-se.

Art. 204 - Os empreendimentos considerados de baixo risco e os locais de culto serão isentos do atendimento da largura mínima de via estabelecida no **QUADRO 2 - CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO** do **ANEXO I** constante desta lei.

Parágrafo Único: O Executivo regulamentará, por decreto, os empreendimentos considerados de baixo risco, com base nos seguintes critérios:

- I. A interferência potencial das atividades na fluidez do tráfego;
- II. O grau de incomodidade conforme o porte, natureza e lotação das atividades, a partir dos parâmetros estabelecidos nesta lei;
- III. O nível de perigo potencial de ocorrência de danos à integridade física, à saúde humana, ao meio ambiente ou ao patrimônio em decorrência de exercício de atividade econômica;
- IV. O potencial de geração de viagens e de tráfego das atividades.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 67

Seção III

Quanto aos Polos Geradores de Tráfego - PGT

Art. 205 - Os usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais serão enquadrados conforme as seguintes subcategorias especiais:

I. **Empreendimentos geradores de impacto de vizinhança (EGIV):** aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura e devem elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II. **Empreendimentos geradores de impacto ambiental (EGIA):** aqueles que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:

- a) a biota;
- b) a qualidade dos recursos ambientais;
- c) a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- d) as atividades sociais e econômicas;
- e) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente.

III. **Polos Geradores de Tráfego (PGT):** edificações permanentes que atraem ou produzem grande número de viagens ao longo do dia e/ou por período determinado, causando impacto no sistema viário e de transporte, podendo ocasionar comprometimento da acessibilidade, da mobilidade e na segurança de veículos e pedestres e que devem observar as diretrizes e condicionantes estabelecidas por órgão municipal competente e em legislação específica.

Art. 206 - Os empreendimentos enquadrados como Polos Geradores de Tráfego (PGT) são as edificações permanentes que apresentem ao menos uma das seguintes características:

I. Atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;

II. Edificações não residenciais com 200 (duzentas) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas zonas da MDDS;

III. Edificações não residenciais com 280 (duzentas e oitenta) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;

IV. Edificações residenciais com 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais;

V. Locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;

VI. Locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

VII. Serviços de saúde com área igual ou superior a 7.500,00m² (sete mil e quinhentos metros quadrados);

VIII. Serviços socioculturais, de lazer e de educação com mais de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável.

§ 1º - O Executivo poderá rever o enquadramento dos empreendimentos enquadrados como PGT por lei específica.

§ 2º - Caberá ao Executivo a definição de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las para a aprovação do empreendimento.

Subseção I

Da adoção de medidas mitigadoras para atividades e/ou empreendimentos polos geradores de tráfego - PGT

Art. 207 - Os polos geradores de Tráfego - PGT, as vagas de estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque de veículos, terão as suas condições estipuladas nesta lei, em se tratando de:

- I. Edificações existentes em caso de alteração de uso;



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 68

- II. Edificações existentes em caso de reforma com acréscimo de área superior a 20% (vinte por cento) da área aprovada;
- III. Novas edificações em geral;
- IV. Utilização de estacionamento de polos geradores de Tráfego - PGT existentes.

Art. 208 - Os edifícios residenciais, exceto as edificações unifamiliares, residências sobrepostas, geminadas e em série, deverão ser dotados de garagem ou abrigo de automóveis, na proporção e dimensões definidas conforme o **QUADRO 3 - DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO**, constante do **ANEXO I** desta Lei.

Parágrafo Único: É permitida a vaga presa desde que o acesso de um veículo nela situada ao espaço de circulação e manobra do estacionamento seja realizado com o deslocamento de apenas um outro veículo estacionado em outra vaga.

Art. 209 - As edificações localizadas em áreas de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS deverão atender legislação específica, a ser elaborada pela Municipalidade.

Art. 210 - As edificações não residenciais deverão atender às vagas de estacionamento necessárias para cada atividade pretendida:

- I. Vagas de embarque e desembarque;
- II. Vagas para bicicletas;
- III. Vagas para carga e descarga com acesso facilitado ao depósito, obrigatório;
- IV. Vagas para estacionamento de veículos de motoristas da terceira idade;
- V. Vagas para estacionamento de veículos destinados a portadores de deficiência;
- VI. Vagas para estacionamento de veículos em geral;
- VII. Vagas para motocicletas;
- VIII. Vagas para táxis.

§ 1º - As quantidades de vagas de estacionamento serão calculadas com base na Área Total Computável conforme **QUADRO 3 - DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO**, constante do **ANEXO I** desta Lei.

§ 2º - As vagas de estacionamento serão dimensionadas em função do tipo do veículo, os espaços de manobra e acesso em função do ângulo formado pelo comprimento da vaga e da faixa de acesso, respeitado as dimensões mínimas conforme **QUADRO 3 - DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO**, constante do **ANEXO I** desta Lei.

§ 3º - Nos projetos das edificações deverão ser previstos espaços para acomodação e acumulação de filas, manobra e circulação, para estacionamento, embarque e desembarque, carga e descarga e veículos, de forma que estas operações não sejam realizadas nas vias públicas, conforme estabelecido no **QUADRO 3 - DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO**, constante do **ANEXO I** desta Lei.

§ 4º - Deverá obrigatoriamente haver, entre o alinhamento do lote e o dispositivo de controle de acesso ao estacionamento, corredor para acomodação de fila de veículos em quantidade correspondente, no mínimo, a 3% (três por cento) da quantidade necessária de vagas para estacionamento de veículos, vedada a utilização de rampas para esta finalidade.

Art. 211 - Nos casos de reforma em edificações existentes deverão ser atendidas as seguintes exigências:

- I. Em caso de acréscimo de área computável superior a 20% (vinte por cento) da área computável e sem mudança de uso, a quantidade necessária de vagas será calculada sobre a área a ser acrescida;



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 69

II. Em caso de mudança de uso, com ou sem acréscimo de área computável, o cálculo de vagas far-se-á considerando a área computável total final.

§ 1º - O acréscimo de que trata o inciso I deste artigo será calculado sobre a área computável original e considerado no total de uma ou várias etapas de obras, tratadas em um ou vários projetos de reforma.

§ 2º - Em caso de impossibilidade técnica de atendimento da quantidade de vagas no interior do lote, em função da ocupação por edificação existente devidamente regularizada na Prefeitura, será admitida a manutenção de convênio com estacionamento comercial, desde que:

- a) a entrada principal do estacionamento esteja inscrita em um raio máximo de 500,00m (quinhentos metros), com centro na entrada principal da edificação em análise;
- b) seja afixada, à entrada do estabelecimento em análise, placa nas dimensões mínimas de 0,50m (cinquenta centímetros) por 1,00m (um metro), com inscrições legíveis informando o convênio;
- c) o uso do estacionamento conveniado seja gratuito aos usuários do empreendimento Polos Geradores de Tráfego - PGT em análise.
- d) as dimensões das vagas de estacionamento serão consideradas entre as faces dos pilares ou qualquer outro obstáculo.

Art. 212 - Os acessos às áreas de estacionamento deverão observar o'1' **QUADRO 3 - DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO**, constante do **ANEXO I** desta Lei com as seguintes especificações:

- I. Acessos independentes destinados a pedestres e a veículos;
 - II. Acomodação transversal do acesso entre os espaços de circulação e estacionamento feitos exclusivamente no interior do lote, de forma a não criar degraus ou desníveis na calçada;
 - III. Largura mínima da entrada de 3,00 m (três metros), quando coletiva;
 - IV. Largura mínima dos corredores de circulação e manobra de:
 - a) 3,00 m (três metros), em caso de edifícios residenciais;
 - b) 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) em caso dos demais usos.
 - V. Rampas de acesso de veículos com as seguintes dimensões:
 - a) Inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento);
 - b) Largura (vão horizontal) mínima de 3,00m (três metros), em caso de edifícios residenciais;
 - c) Largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), em caso dos demais usos;
- Largura mínima de 3,80m (três metros e oitenta centímetros), para os trechos em curva, conforme **QUADRO 3 - DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO**, constante do **ANEXO I** desta Lei.
- d) Passagem com altura (vão vertical) mínima de 3,00m (três metros).

Art. 213 - As edificações destinadas a garagens comerciais deverão atender ainda às seguintes disposições:

- I. Possuir rampas de acesso, quando for o caso, com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) cada;
- II. Ter aberturas que permitam a circulação independente para acesso e saída de veículos até as vagas de estacionamento;
- III. Ter espaço destinado ao estacionamento de bicicletas.

§ 1º - As garagens coletivas que não dispuserem de elevadores para veículos, não poderão ter mais que 8 (oito) pavimentos acima do térreo.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 70

§ 2º - No caso de instalação de elevadores para transporte de veículos deverá, obrigatoriamente, existir área de acumulação com o previsto nesta Lei, observando-se que esta área deverá ser compatível com os parâmetros operacionais do equipamento e obedecer à distância mínima de 7,00m (sete metros) entre o elevador e o alinhamento do lote por onde se dá o acesso ao equipamento.

Art. 214 - Consideram-se polos geradores de Tráfego - PGT as atividades ou empreendimentos assim indicados em campo próprio no **QUADRO 3 - DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO**, constante do **ANEXO I** desta Lei.

Parágrafo Único: O raio que delimita a área de influência dos polos geradores de Tráfego - PGT consta do **QUADRO 3 - DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO**, constante do **ANEXO I** desta Lei.

Art. 215 - Nos empreendimentos polos geradores de Tráfego - PGT, relacionados no **QUADRO 3 - DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO**, constante do **ANEXO I** desta Lei, além do cumprimento do disposto nos artigos anteriores desta Lei, deverão ser obrigatoriamente realizadas as adaptações necessárias nos seguintes elementos, na área de influência do empreendimento:

- I. Outros dispositivos adicionais de controle operacional dos sistemas de trânsito e transporte, tais como centrais de monitoramento e câmeras e painéis de mensagens variáveis;
- II. Pontos de parada e abrigos de transporte público - individual e coletivo;
- III. Sinalização vertical, horizontal e semaforica de trânsito, de acordo com as especificações da legislação vigente;
- IV. Sistema viário de acesso, inclusive com a eventual implantação de obras de arte e adaptações na geometria viária.

Parágrafo Único: A orientação preliminar quanto às adaptações necessárias e análise dos projetos específicos relativos aos incisos I a IV, elaborados pelo empreendedor, serão realizadas pela SMMUR - o órgão executivo municipal de trânsito.

Art. 21 -º Os projetos elaborados pelos órgãos públicos da administração direta e indireta, de qualquer nível, deverão enquadrar-se nos dispositivos da presente Lei.

Subseção II

Dos Empreendimentos geradores de impacto de vizinhança (EGIV)

Art. 217 - Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EIV e RIV) se enquadram nas seguintes atividades e outras, a critério da Prefeitura Municipal de Sumaré:

- I. Aterro sanitário e afins;
- II. Cemitérios e necrotérios;
- III. Estabelecimentos de ensino com área construída total igual ou superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);
- IV. Locais de reunião com lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas;
- V. Usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- VI. Usinas e fábricas de pré-moldados de concreto, usinas de asfalto;
- VII. Uso comercial e de prestação de serviços com área construída total igual ou superior a 80.000,00m² (oitenta mil metros quadrados);
- VIII. Uso industrial com área construída total igual ou superior a 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados);
- IX. Uso institucional com área construída total igual ou superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados);
- X. Uso residencial com área construída total igual ou superior a 80.000,00m² (oitenta mil metros quadrados) ou que apresentem mais de 600 (seiscentas) vagas de estacionamento.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 71

Parágrafo Único: O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV e RIV) será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, nos termos previstos nesta Lei, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- a) adensamento populacional;
- b) capacidade da infraestrutura de saneamento;
- c) equipamentos urbanos e comunitários;
- d) geração de tráfego e demanda por transporte público;
- e) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- f) poluição ambiental (nível de ruídos, vibrações, qualidade do ar etc.);
- g) risco a saúde e a vida da população;
- h) uso e ocupação do solo;
- i) valorização imobiliária;
- j) vegetação e arborização urbana;
- k) ventilação e iluminação.

Art. 218 - Para definição de outros empreendimentos ou atividades, públicos ou privados, que causem impacto de vizinhança, de que trata o caput do artigo anterior, deverá se observar, pelo menos, a presença de um dos seguintes aspectos:

- I. Alteração significativa na qualidade de vida na área de influência do empreendimento ou atividade, afetando a saúde, segurança, mobilidade, locomoção ou bem-estar dos moradores e usuários;
- II. Interferência significativa na infraestrutura urbana;
- III. Interferência significativa na prestação de serviços públicos;
- IV. Interferência significativa no sistema viário;
- V. Necessidade de parâmetros urbanísticos especiais;
- VI. Poluição sonora, vibrações, emissão de gases ou efluentes.

Art. 219 - O Município, com base na análise do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV e RIV apresentado, poderá exigir medidas atenuadoras ou compensatórias, relativas aos impactos, descritos no Artigo 218, decorrentes da implantação da atividade ou empreendimento, como condição para expedição da licença ou autorização solicitada.

Parágrafo Único: Não sendo possível a adoção de medidas atenuadoras ou compensatórias relativas ao impacto de que trata o caput deste artigo, não será concedida, sob nenhuma hipótese ou pretexto, a licença ou autorização para o parcelamento, construção, ampliação, renovação ou funcionamento do empreendimento.

Art. 220 - A elaboração e apreciação do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV e RIV, incluindo a fixação de medidas atenuadoras e compensatórias, observarão:

- I. Diretrizes estabelecidas para a área de influência do empreendimento ou atividade;
- II. Estimativas e metas, quando existentes, relacionadas aos padrões de qualidade urbana ou ambiental fixados nos planos governamentais ou em outros atos normativos federais, estaduais, metropolitanos ou municipais aplicáveis;
- III. Programas e projetos governamentais propostos e em implantação na área de influência do empreendimento ou atividade.

Parágrafo Único: Considera-se vizinhança as imediações do local onde se propõe o empreendimento ou atividade, tendo como referência a distância, em projeção, de até 100 (cem) metros a partir dos limites do terreno.

Art. 221 - O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV e RIV deverão conter no mínimo os itens abaixo, contemplando as questões relacionadas no Parágrafo Único do Art. 219 desta Lei:



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 72

I. Apresentação das informações necessárias à análise técnica de adequação do empreendimento ou atividade às condições locais e de suas alternativas tecnológicas, contendo no mínimo indicação de:

- a) áreas, dimensões e volumetria da edificação projetada;
- b) atividades e maquinários previstos;
- c) indicação de entradas, saídas, geração de viagens e distribuição no sistema viário;
- d) levantamento planialtimétrico do terreno;
- e) localização;
- f) mapeamento das redes de água pluvial, água, esgoto, luz e telefone no perímetro do empreendimento.

II. Descrição da área de vizinhança, indicando no mínimo:

a) as zonas de uso constantes da legislação de uso e ocupação do solo na área de vizinhança;

b) os bens tombados pelo CONDEPHAEA, num raio de 100 (cem) metros contados do perímetro do imóvel ou imóveis onde o empreendimento está localizado.

III. Identificação e avaliação dos impactos na área de vizinhança durante as fases de implantação, operação ou funcionamento e, quando for o caso, de desativação do empreendimento ou atividade, contendo no mínimo:

- a) destino do material resultante do movimento de terra;
- b) destino do entulho da obra;
- c) existência de arborização e de cobertura vegetal no terreno;
- d) produção e nível de ruído.

IV. Definição de medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias;

V. Elaboração de programas de monitoramento dos impactos e da implementação de medidas mitigadoras.

Art. 222 - A Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE expedirá Instrução Técnica (IT) com a definição dos requisitos necessários à elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança, de acordo com a natureza específica do empreendimento ou atividade, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da data de abertura do protocolo do projeto para aprovação.

§ 1º - O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança deverá ser elaborado por equipe multidisciplinar, cujos membros deverão estar devidamente credenciados na sua área de atuação, que se responsabilizará pelas informações, resultados e conclusões apresentadas.

§ 2º - A Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica SMPDGE verificará a adequação do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança à Instrução Técnica (IT) expedida e deliberará sobre sua aceitação, num prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da sua entrega.

Art. 223 - Durante o prazo da análise técnica do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança, que deverá ser de, no máximo, 60 (sessenta) dias contados da data de anexação do respectivo estudo ao processo, caberá à Secretaria Municipal de Sustentabilidade, responsável pelas análises:

I. Exigir esclarecimentos e complementação de informações ao empreendedor, quando necessário, nos primeiros trinta dias do prazo de análise técnica estipulado no caput deste artigo;

II. Disponibilizar os documentos integrantes do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança para consulta pública após sua aceitação;

III. Receber manifestações por escrito;

IV. Realizar audiências públicas, sempre que solicitado de acordo com o disposto no §2º deste artigo.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 73

§ 1º - As exigências ao empreendedor a que se refere o inciso I deste artigo suspenderão o prazo para análise técnica até que elas sejam devidamente atendidas no prazo de noventa dias, findo o qual o projeto será indeferido, salvo quando a comissão julgar pertinente a prorrogação deste prazo.

§ 2º - A Audiência Pública será realizada, de acordo com regulamentação municipal específica, sempre que a Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica SMPDGE ou a Secretaria Municipal de Sustentabilidade julgar necessário.

Art. 224 - A análise técnica deverá ser consolidada em parecer técnico conclusivo, no prazo estipulado no caput do Art. 222 desta Lei, contendo, no mínimo:

- I. Análise das medidas mitigadoras e compensatórias propostas;
- II. Análise dos impactos ambientais previstos;
- III. Análise dos programas de monitoramento dos impactos e das medidas mitigadoras;
- IV. Caracterização do empreendimento, atividade e da respectiva área;
- V. Conclusão sobre a aprovação, proibição ou determinação de exigências, se necessário, para concessão da licença ou autorização do empreendimento ou da atividade em questão;
- VI. Legislação aplicável.

Parágrafo Único: Caberá à Secretaria Municipal de Sustentabilidade a apreciação dos recursos referentes às medidas compatibilizadoras e compensatórias para a adequação às condições locais.

Art. 225 - O empreendedor, público ou privado, arcará com as despesas relativas:

- I. Cumprimento das exigências, quando necessário, de esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança;
- II. Cumprimento das exigências, quando necessário, para concessão da licença ou autorização;
- III. Elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança e fornecimento do número de exemplares solicitados na Instrução Técnica (IT), e de versão digital dos documentos com vistas à sua disponibilização na página eletrônica oficial da Prefeitura;
- IV. Implementação das medidas mitigadoras e compensatórias e dos respectivos programas de monitoramento.

Parágrafo Único: As Instruções Técnicas e formulários complementares necessários para a elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança deverão ser normatizadas por Instrução Normativa.

Art. 226 - A elaboração do EIV para Operações Urbanas Consorciadas, nos termos da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e do PDDS, não dispensará a elaboração de EIV para empreendimento inserido no perímetro da respectiva Operação Urbana Consorciada.

§ 1º - A elaboração do EIV deverá englobar a elaboração de Relatório de Impacto de Trânsito e Transportes (RITT) nos casos de empreendimentos que também sejam enquadrados em Polos Geradores de Tráfego (PGT).

§ 2º - Os relatórios mencionados no §1º serão analisados e aprovados pelos órgãos municipais competentes.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 74

Subseção III

Dos Empreendimentos geradores de impacto ambiental (EGIA)

Art. 227 - Os Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA) deverão elaborar Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), que será analisado e aprovado pela autoridade ambiental competente, sendo no âmbito municipal à Secretaria Municipal de Sustentabilidade, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA/RIMA para emissão das licenças ambientais.

§ 1º - A elaboração do EIA/RIMA poderá englobar a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando for o caso, a critério do Executivo e de outras licenças legalmente exigíveis.

§ 2º - Dependerá de elaboração de Estudo e Relatório de Impacto Ambiental, submetidos à aprovação do órgão competente, o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, tais como:

- I. Aeroportos;
- II. Aterros sanitários, processamento e destino de resíduos tóxicos ou perigosos;
- III. Cemitérios;
- IV. Centrais de Manejo de Resíduos Industriais;
- V. Centrais de Processamento da Coleta Seletiva de Resíduos Orgânicos;
- VI. Centrais de Processamento da Coleta Seletiva de Resíduos Secos;
- VII. Centrais de Tratamento de Resíduos de Serviços de Saúde;
- VIII. Distritos industriais acima de 500.000,00m² (quinhentos mil metros quadrados);
- IX. Estradas de rodagem com duas ou mais faixas de rolamento;
- X. Extração mineral acima de 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados);
- XI. Ferrovias;
- XII. Linhas de transmissão de energia elétrica, acima de 230KV;
- XIII. Obras hidráulicas para exploração de recursos hídricos, tais como: drenagem e irrigação, retificação de cursos d'água;
- XIV. Oleodutos, gasodutos, coletores-tronco, emissários de esgotos sanitários e/ou similares;
- XV. Postos de entrega de resíduos obrigados à logística reversa;
- XVI. Projetos urbanísticos acima de 500.000,00m² (quinhentos mil metros quadrados).

§ 3º - Para efeito desta Lei, considera-se impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas e produtivas que, direta ou indiretamente, afetam:

- I. A biodiversidade;
- II. A qualidade dos recursos ambientais;
- III. A saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- IV. As condições estéticas e sanitárias do meio ambiente.

Art. 228 - Os Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA) se enquadram nas seguintes atividades e outras, a critério da Prefeitura:

- I. Aeródromos;
- II. Aeroportos;
- III. Aterros de resíduos inertes (classe III), com área total superior a 01 ha. (um hectare) ou volume total a ser disposto superior a 20.000,00m³ (vinte mil metros cúbicos);
- IV. Aterros de resíduos sólidos não inertes;
- V. Beneficiamento de madeira de reflorestamento;
- VI. Cemitérios, incluído o vertical e o de animais domésticos;
- VII. Comércio e depósito de fogos de artifício e estampidos;



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 75

- VIII. Depósitos de inflamáveis, combustíveis, álcool, inseticidas, lubrificantes, resinas, gomas, tintas e vernizes ou outros produtos químicos perigosos com área maior que 1.000m² (mil metros quadrados);
- IX. Estação de controle e depósito de gás;
- X. Estacionamento especial de veículos transportando produtos perigosos infratores ou em emergências;
- XI. Estações, depósito ou transbordo de resíduos sólidos não inertes;
- XII. Garagens de ônibus ou caminhões com área de terreno igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);
- XIII. Hangar;
- XIV. Heliporto;
- XV. Sistema de transmissão de energia elétrica inclusive estação e subestação reguladora;
- XVI. Terminal de ônibus urbano com área de terreno superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);
- XVII. Terminal rodoviário interurbano de transporte de cargas ou passageiros com área de terreno igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);
- XVIII. Usina de asfalto;
- XIX. Usina de concreto;
- XX. Usina de gás;
- XXI. Usina de tratamento de resíduos não inertes.

Parágrafo Único: Os Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA) estão sujeitos à elaboração do Estudo de Impacto ambiental (EIA) e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), a ser analisado e aprovado pela autoridade ambiental competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA para emissão das licenças ambientais e urbanísticas.

Art. 229 - O Estudo e Relatório de Impacto Ambiental desenvolverão, no mínimo, as seguintes atividades técnicas:

I. Análise dos impactos ambientais do projeto e de suas alternativas, por meio de identificação, previsão da magnitude e interpretação da importância dos prováveis impactos relevantes, discriminando: os impactos positivos e negativos (benéficos e adversos), diretos e indiretos, imediatos e a médio e longo prazo, temporários e permanentes; seu grau de reversibilidade; suas propriedades cumulativas e sinérgicas; a distribuição dos ônus e benefícios sociais;

II. Diagnóstico ambiental da área de influência do projeto com completa descrição e análise dos recursos ambientais e suas interações, tal como existem, de modo a caracterizar a situação ambiental da área, antes da implantação do projeto, considerando:

a) o meio físico - o subsolo, as águas, o ar e o clima, destacando os recursos minerais, a topografia, os tipos e aptidões do solo, os corpos d'água, o regime hidrológico, as correntes atmosféricas;

b) o meio biológico e os ecossistemas naturais - a fauna e a flora, destacando as espécies indicadoras da qualidade ambiental, de valor científico e econômico, raras e ameaçadas de extinção e as áreas de preservação permanente;

c) o meio socioeconômico - o uso e ocupação do solo, os usos da água e a socioeconomia, destacando os sítios e monumentos arqueológicos, históricos e culturais da comunidade, os recursos ambientais e a potencial utilização futura desses recursos.

III. Definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, entre elas os equipamentos de controle e sistemas de tratamento de despejos, avaliando a eficiência de cada uma delas;

IV. Elaboração do programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos positivos e negativos, indicando os fatores e parâmetros a serem considerados.

Parágrafo Único: O Estudo e Relatório de Impacto Ambiental serão realizados por equipe habilitada que será responsável tecnicamente pelos resultados apresentados.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 76

Art. 230 - Correrão por conta do proponente do projeto todas as despesas e custos referentes à realização do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental, tais como: coleta e aquisição dos dados e informações, trabalhos e inspeções de campo, análises de laboratório, estudos técnicos e científicos e acompanhamento e monitoramento dos impactos.

Art. 231 - O Relatório de Impacto Ambiental refletirá as conclusões obtidas do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental e deverão conter, no mínimo:

I. A caracterização da qualidade ambiental futura da área de influência, comparando as diferentes situações da adoção do projeto e suas alternativas, bem como com a hipótese de sua não realização;

II. A descrição do efeito esperado das medidas mitigadoras previstas em relação aos impactos negativos, mencionando aqueles que não puderam ser evitados, e o grau de alteração esperado;

III. A descrição do projeto e suas alternativas tecnológicas e locacionais, especificando para cada um deles, nas fases de construção e operação a área de influência, as matérias primas, a mão-de-obra, as fontes de energia, os processos e técnica operacionais, os prováveis efluentes, emissões, resíduos de energia, os empregos diretos e indiretos a serem gerados;

IV. A descrição dos prováveis impactos ambientais da implantação e operação da atividade, considerando o projeto, suas alternativas, os horizontes de tempo de incidência dos impactos e a indicação dos métodos, técnicas e critérios adotados para sua identificação, quantificação e interpretação;

V. A síntese dos resultados dos estudos de diagnósticos ambiental da área de influência do projeto;

VI. O programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos;

VII. Os objetivos e justificativas do projeto, sua relação e compatibilidade com as políticas setoriais, planos e programas governamentais;

VIII. Recomendação quanto à alternativa mais favorável (conclusões e comentários de ordem geral).

Parágrafo Único: O Relatório de Impacto Ambiental deverá ser apresentado de forma objetiva e adequada à sua compreensão, sendo que as informações devem ser traduzidas em linguagem acessível, ilustradas por mapas, cartas, quadros, gráficos e demais técnicas de comunicação visual, de modo que se possam entender as vantagens e desvantagens do projeto, bem como todas as consequências ambientais de sua implementação.

Art. 232 - O Município terá um prazo de 90 (noventa) dias para se manifestar de forma conclusiva sobre os referidos estudos discriminados nesta Seção.

Parágrafo Único: O prazo a que se refere o caput deste artigo terá o seu termo inicial na data do protocolo municipal.

Art. 233 - Dar-se-á publicidade dos seguintes procedimentos da análise técnica, por meio de publicação na imprensa e de disponibilização em página eletrônica oficial da Prefeitura:

I. Aceitação do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental, e endereço, local e horários para sua consulta pública;

II. Prazo de análise estipulado pelo órgão ambiental competente.

CAPÍTULO II
DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E DOS PARÂMETROS DE
INCOMODIDADE

Art. 234 - São condições de instalação dos usos:

I. Área de embarque e desembarque de pessoas;

II. Espaço de carga e descarga;

III. Horário de carga e descarga;



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 77

- IV. Horário de funcionamento;
- V. Largura da via;
- VI. Número de vagas para estacionamento:
 - a) especiais;
 - b) para automóveis;
 - c) para bicicletas;
 - d) para motocicletas.

§ 1º - As condições de instalação constam do **QUADRO 5 - PARÂMETROS DE INCOMODIDADE** constante no **ANEXO I** desta lei.

§ 2º - Nas edificações ou lotes ocupados por mais de uma atividade não residencial, deverão ser atendidas as condições de instalação da atividade mais restritiva, quando não for possível diferenciar os parâmetros aplicáveis a cada uso.

§ 3º - Os horários de funcionamento, bem como os horários para carga e descarga, serão regulamentados pelo órgão municipal competente, respeitados os parâmetros de incomodidade do **QUADRO 5 - PARÂMETROS DE INCOMODIDADE** constante no **ANEXO I** desta lei.

§ 4º - Os empreendimentos de até 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável, exceto supermercados, poderão atender às exigências de vagas de carga e descarga, total ou parcial, por meio de uma central de armazenamento de carga ou bolsão de estacionamento localizados num raio de até 1.000,00m (mil metros) dos respectivos empreendimentos, desde que autorizado pelo órgão municipal de trânsito competente.

§ 5º - As condições de atendimento das disposições constantes do inciso I para a alínea “d” do “caput” deste artigo serão definidas por decreto.

§ 6º - Para efeito de aplicação desta lei, a largura de via a ser considerada é a menor dimensão existente na extensão da face de quadra em que o lote está situado, sendo admitida variação de no máximo 5% (cinco por cento) entre a largura existente no local e aquela exigida para a implantação do uso pretendido.

Art. 235 - Os usos residenciais e não residenciais deverão atender aos parâmetros de incomodidade relativos a:

- I. Gases, vapores e material particulado;
- II. Odores;
- III. Radiação;
- IV. Ruído;
- V. Vibração associada.

§ 1º - Os parâmetros referidos neste artigo poderão variar conforme a zona e horário diurno e noturno, conforme **QUADRO 5 - PARÂMETROS DE INCOMODIDADE** constante no **ANEXO I** desta lei.

§ 2º - Poderão ser definidos parâmetros especiais de incomodidade por lei municipal específica, em especial aqueles que busquem a redução de ruído no uso do solo conforme especificidades locais, de determinados usos e grandes equipamentos de infraestrutura geradores de ruído.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 78

TÍTULO VII
DO LICENCIAMENTO, DA FISCALIZAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS
ADMINISTRATIVOS

Art. 236 - O parcelamento, ocupação e uso do solo estão sujeitos aos procedimentos estabelecidos nesta lei, em leis específicas e nas disposições regulamentares pertinentes.

Art. 237 - O uso de imóveis, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, classifica-se em permitido e não permitido e em conforme ou não conforme.

I. Uso conforme é aquele permitido no local, que atende às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote e que atende também a todos os parâmetros de incomodidade do **QUADRO 5 - PARÂMETROS DE INCOMODIDADE** constante no **ANEXO I** desta lei.

II. Uso não conforme é aquele que mesmo permitido, não atende a pelo menos uma das características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, e, não atende a pelo menos um dos parâmetros de incomodidade do **QUADRO 5 - PARÂMETROS DE INCOMODIDADE** constante no **ANEXO I** desta lei.

III. Uso não permitido no local é aquele não passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo de zona de uso ou da categoria da via.

IV. Uso permitido no local é aquele passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo de zona de uso e da categoria da via.

§ 1º - Na edificação em situação regular, ainda que não conforme, serão admitidas reformas com ampliação de área construída, desde que o coeficiente de aproveitamento máximo do lote não tenha sido ultrapassado e a ampliação pretendida não agrave a desconformidade da edificação.

§ 2º - As alterações passíveis de outorga onerosa, de acordo com as disposições legais desta Lei, serão admitidas desde que atendam a todas as exigências pertinentes.

Art. 238 - Serão admitidos o uso e a ocupação dos lotes, com dimensões inferiores às exigidas por esta Lei, nas seguintes situações:

I. O lote seja remanescente de área maior, atingido por desapropriação ou melhoramento público;

II. Quando em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento que o resultou, o lote possa ser considerado regular.

Art. 239 - O uso conforme poderá instalar-se em edificação em situação regular, ainda que não conforme.

§ 1º - Quando nas edificações em situação regular, nos projetos de reforma, com ou sem mudança de uso, ou pedidos de licença de instalação e funcionamento não for possível atender o número de vagas exigidas para estacionamento, esta exigência poderá ser atendida com a vinculação de vagas em outro imóvel, distantes, no máximo, 500,00m (quinhentos metros).

§ 2º - O espaço destinado ao estacionamento localizado em outro imóvel, referido no §1º deste artigo, poderá estar situado a mais de 500,00m (quinhentos metros), quando o estabelecimento instalado na edificação firmar convênio com estacionamento provido do serviço de manobristas.

Art. 240 - O uso não conforme ou a edificação não conforme, permitido para o local na legislação vigente à época da instalação e que tenha se tornado não permitido ou não conforme, nos termos desta Lei, poderá ser tolerado para o local, desde que:



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 79

I. A edificação possa ser considerada em situação regular, nos termos da legislação edilícia;
II. No caso do uso não residencial, sejam atendidos os parâmetros de incomodidade;
III. Seja comprovada sua existência, por meio do levantamento cadastral fotográfico e demais informações pertinentes.

§ 1º - O Executivo poderá, com objetivo de possibilitar a adequação aos novos parâmetros, conceder prazo proporcional aos ajustes necessários ao atendimento de cada parâmetro de incomodidade, a partir da entrada em vigor desta Lei até o máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, excetuadas:

I. As exigências relativas a horário de carga e descarga, que devem ser imediatamente atendidas;

II. As exigências da legislação específica sobre controle da emissão de ruído.

§ 2º - Nas edificações de que trata o Inciso II do Art. 235 desta lei não serão permitidas ampliações, sendo admitidas somente reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários.

§ 3º - Nas edificações regulares em razão de Termo de Conclusão de Obras, expedidos de acordo com as disposições anteriores a esta lei, poderá ser instalado o uso declarado na respectiva aprovação ou regularização, ainda que este não seja considerado permitido nos termos desta lei.

Art. 241 - As atividades em situação irregular, porém classificadas como usos permitidos nas zonas, deverão ser notificadas a regularizar sua situação no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, sob pena de fechamento administrativo e sofrerão multa a ser aplicado simultaneamente à notificação no valor fixado no **QUADRO 6 do ANEXO I - INFRAÇÕES E VALORES DE MULTAS** constante no **ANEXO I** desta Lei, a ser reaplicada enquanto permanecer a irregularidade.

Art. 242 - As edificações serão consideradas em situação regular nas hipóteses previstas pela legislação edilícia.

Art. 243 - Nos casos dos empreendimentos considerados de baixo risco referidos no Art. 204 desta lei, o uso poderá ser instalado em edificação não regular de acordo com as definições da legislação edilícia, desde que asseguradas as condições de higiene, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade da edificação, assim como as condições de instalação e os parâmetros de incomodidade.

§ 1º - O disposto no “caput” deste artigo não exime o proprietário da edificação dos procedimentos e penalidades decorrentes da legislação edilícia.

§ 2º - Aplica-se o disposto no “caput” nas atividades auxiliares dos empreendimentos enquadrados no grupo de atividade SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS ESPECIAIS - ESP, constante do item d) do Art. 192 desta Lei.

CAPÍTULO I **DOS PARCELAMENTOS E EDIFICAÇÕES EXISTENTES E USOS INSTALADOS**

Art. 244 - É permitida a ocupação e o uso de lote com área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a respectiva zona quando o lote:

I. For remanescente de área maior atingida por desapropriação ou melhoramento público;

II. For destinado a:

- a) regularização fundiária de interesse social;
- b) empreendimentos de habitação de interesse social;
- c) empreendimentos de habitação de mercado popular.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 80

III. Houver sido objeto de usucapião, do qual tenha resultado área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a zona;

IV. Puder ser considerado regular em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento do qual resultou.

CAPÍTULO II DO LICENCIAMENTO DAS ATIVIDADES

Art. 245 - Nenhuma atividade não residencial poderá ser instalada sem prévia emissão, pela Prefeitura, da licença correspondente, sem a qual será considerada em situação irregular.

§ 1º - A licença a que se refere o “caput” deste artigo poderá ser emitida preferentemente de modo eletrônico pelo sítio da Prefeitura na internet, após a implementação do sistema municipal de planejamento urbano.

§ 2º - A expedição da licença a que se refere o “caput” deste artigo dependerá de ser o uso permitido na zona, da regularidade da edificação e do atendimento das condições de instalação e dos parâmetros de incomodidade previstos nos **QUADRO 5 - PARÂMETROS DE INCOMODIDADE** constante no **ANEXO I** desta lei, ressalvado o disposto no Art. 240 desta lei.

§ 3º - A licença de funcionamento poderá ser expedida concomitantemente à emissão de certificado de conclusão ou documento equivalente para as atividades a serem elencadas por ato do Executivo, quando a atividade licenciada corresponder àquela declarada na respectiva aprovação ou regularização da edificação.

Art. 246 - A emissão de alvarás, licenças de funcionamento ou suspensão de atividades enquadradas no licenciamento ambiental municipal, certificados de conclusão e outras situações específicas referentes ao uso e à ocupação do solo em áreas públicas ou privadas consideradas potencialmente contaminadas, suspeitas de contaminação, contaminadas ou em monitoramento ambiental, fica condicionada à manifestação favorável do órgão ambiental competente, respeitada a legislação aplicável em vigor.

CAPÍTULO III DA FISCALIZAÇÃO Seção I Dos Usos Irregulares

Art. 247 - Para os efeitos desta lei, considera-se infrator o proprietário, o possuidor ou seu sucessor a qualquer título e a pessoa física ou jurídica responsável pelo uso irregular ou não conforme, de acordo com as definições desta lei e o tipo de infração cometida.

Art. 248 - A licença a que se refere o Art. 245 deverá estar afixada, permanentemente, em posição visível para o público, no acesso principal dos imóveis de uso não residencial.

Art. 249 - Constatado o funcionamento da atividade sem a licença a que se refere o Art. 245, o funcionamento da atividade será considerado irregular, ensejando a lavratura de Autos de Infração e de Multa e, concomitantemente, de Auto de Intimação para regularizar a situação ou encerrar a atividade, nos seguintes prazos:

- I. 90 (noventa) dias, para a atividade considerada conforme;
- II. 30 (trinta) dias, para a atividade considerada permitida no local;
- III. 05 (cinco) dias úteis, para a atividade considerada não permitida no local.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 81

§ 1º - Em se tratando de atividade considerada permitida no local, mas que não atenda as condições de instalação ou as normas de segurança, de habitabilidade ou de higiene, o prazo será de 30 (trinta) dias, sem prejuízo da imediata observância dos parâmetros de incomodidade.

§ 2º - Os prazos estabelecidos neste artigo são improrrogáveis e contados da data da intimação do responsável ou de seu preposto.

Art. 250 - O desatendimento do Auto de Intimação de que trata o Art. 249 desta lei implicará a lavratura de Autos de Infração e de Multa, concomitantemente, com a interdição da atividade, com lacre.

§ 1º - A interdição da atividade, a critério da fiscalização, também poderá ser efetivada utilizando meios físicos que criem obstáculos ao acesso, tais como emparedamento dos acessos, colocação de defensas de concreto, tubos de concreto, dentre outros obstáculos.

§ 2º - Os custos de colocação e retirada dos obstáculos físicos serão apropriados com base na tabela de preços municipais em vigor, acrescidos de taxa adicional de 100% (cem por cento) a título de taxa de administração, e serão cobrados do infrator.

§ 3º - Para a interdição da atividade, deverão ser adotados meios compatíveis, cuidando-se para que não seja impedida a retirada de documentos, pertences pessoais e produtos perecíveis.

Art. 251 - Constatada a desobediência da ordem de interdição, será lavrado Auto de Constatação, bem como Autos de Infração e de Multa, sendo o fato noticiado à autoridade policial competente para a instauração de inquérito por crime de desobediência.

§ 1º - A multa por desobediência à interdição será renovada automaticamente a cada 15 (quinze) dias, até que o efetivo encerramento da atividade seja comunicado, por escrito, ao órgão municipal competente.

§ 2º - Para cumprimento da disposição do “caput” deste artigo, o infrator ou o responsável pela atividade encontrada funcionando poderá ser conduzido pessoalmente, com auxílio policial, à autoridade competente para a instauração do referido inquérito.

Art. 252 - Persistindo o funcionamento irregular após a interdição e requerida a instauração do inquérito policial, serão adotadas as providências necessárias ao ajuizamento das medidas judiciais cabíveis, mantidas as multas em sua periodicidade até o encerramento da atividade com a desocupação do imóvel.

Seção II

Do desrespeito aos parâmetros de incomodidade

Art. 253 - Fica proibida a emissão de ruídos, produzidos por quaisquer meios ou de quaisquer espécies, com níveis superiores aos determinados pela legislação federal, estadual ou municipal, prevalecendo a mais restritiva.

§ 1º - As medições deverão ser efetuadas pelos agentes competentes na forma da legislação aplicável, por meio de sonômetros devidamente aferidos, de acordo com as normas técnicas em vigor.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 82

§ 2º - A fiscalização de ruído proveniente de veículos automotores seguirá o disposto em legislação própria e a inspeção afeita à operação dos polos atrativos de trânsito e transporte caberá ao órgão executivo municipal de trânsito e a aplicação das penalidades ao órgão municipal incumbido da fiscalização do alvará de localização, licença e funcionamento.

Art. 254 - Os estabelecimentos que comercializem bebida alcoólica e que funcionem com portas, janelas ou quaisquer vãos abertos, ou ainda, que utilizem terraços, varandas ou espaços assemelhados, bem como aqueles cujo funcionamento cause prejuízo ao sossego público, não poderão funcionar entre 7:00 as 00:00 horas, conforme Lei Municipal nº 3.801/2023

§ 1º - A fiscalização da infração ao disposto no “caput” deste artigo independe de medição por sonômetro.

§ 2º - Não se considera infração a abertura de estabelecimento para lavagem ou limpeza, desde que tais atos não gerem incomodidade.

§ 3º - O estabelecimento poderá funcionar no horário referido no “caput” deste artigo, desde que providencie adequação acústica e não gere nenhuma incomodidade.

Art. 255 - Sem prejuízo das penalidades definidas pela legislação federal e estadual em vigor, aos responsáveis pelo uso não residencial serão aplicadas as seguintes penalidades pelo descumprimento do disposto nos Arts. 251 e 252 desta lei:

- I. Na primeira autuação, multa e intimação para cessar a irregularidade;
- II. Na segunda autuação, multa, no dobro do valor da primeira autuação, e nova intimação para cessar a irregularidade;
- III. Na terceira autuação, multa, no triplo do valor da primeira autuação, e fechamento administrativo;
- IV. Desobedecido o fechamento administrativo, será requerida a instauração de inquérito policial, com base no Art. 330 do Código Penal, e realizado novo fechamento ou embargo de obra, com auxílio policial, se necessário, e, a critério da fiscalização, poderão ser utilizados meios físicos que criem obstáculos ao acesso, tais como emparedamento, defensas de concreto, tubos de concreto, dentre outros.

Parágrafo Único: A ação fiscalizatória relativa ao uso irregular, nos casos em que não houver a licença a que se refere o Art. 250 desta lei, seguirá o disposto na Seção I - Dos usos irregulares, constante deste Capítulo, sem prejuízo das sanções previstas neste artigo.

Seção III **Dos Parcelamentos Irregulares**

Art. 256 - Aqueles que executarem parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, sem prévia aprovação do respectivo projeto pela Prefeitura do Município de Sumaré, ou em desacordo com o projeto aprovado e não lograrem comprovar sua regularização ficam sujeitos às seguintes sanções:

- I. Multa, aplicada no momento da vistoria inicial, no valor estabelecido no **QUADRO 6 - DAS INFRAÇÕES E VALORES DE MULTAS**, constantes do **ANEXO I** desta Lei;
- II. Intimação, lavrada simultaneamente à imposição da multa, para que, no prazo de 10 (dez) dias, apresentem a documentação que comprove a regularidade do parcelamento do solo.

§ 1º - A multa pelo não atendimento à intimação prevista no inciso II do “caput” deste artigo será renovada automaticamente a cada 30 (trinta) dias, até que seja comunicada pelo responsável, por escrito, ao órgão municipal competente, a comprovada regularização ou paralisação total da execução do loteamento e das obras ou edificações nele localizadas.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 83

§ 2º - Na falta de documento no local das obras que comprove a sua regularidade, além da multa e da intimação, serão adotadas as seguintes medidas:

I. Apreensão de máquinas, veículos e equipamentos que estejam sendo utilizados na implantação do parcelamento;

II. Apreensão ou inutilização de materiais de construção.

§ 3º - No caso das edificações não autorizadas, serão aplicadas as seguintes penalidades:

I. Multa e embargo de cada edificação, nos termos do Código de Obras Municipal, vigente na época da constatação da irregularidade;

II. Apreensão ou inutilização dos materiais de construção;

III. Intimação dos responsáveis para desfazerem voluntariamente as obras, ampliações ou edificações em parcelamento não consolidados, no prazo de 10 (dez) dias.

§ 4º - O não atendimento à intimação prevista no inciso III do §3º deste artigo acarretará a demolição das obras, ampliações ou edificações, que deverá ser previamente autorizada pelo Administrador Regional competente mediante despacho fundamentado proferido no processo administrativo correspondente.

§ 5º - A qualquer tempo, poder ser apreendido todo material utilizado para promoção de venda e compra de lotes, tais como plantas, propostas de venda e compra, faixas e papéis de propaganda.

§ 6º - Para efeito do disposto neste artigo, considera-se:

I. Infrator o proprietário ou seu sucessor a qualquer título, o possuidor do imóvel, ou, ainda, as associações, cooperativas ou imobiliárias que promoverem a ocupação irregular;

II. Parcelamento Consolidado aquele que apresenta vias dotadas de iluminação pública, guias e sarjetas, e que tenha suas edificações dotadas de redes de água encanada, esgoto e eletricidade implantados oficialmente pelas empresas concessionárias de serviços públicos.

Seção IV

Dos Imóveis de Interesse Histórico

Art. 257 - Os imóveis considerados de interesse do patrimônio histórico e arquitetônico submetidos ao procedimento de preservação previsto em lei específica de tombamento dependerão de prévia autorização do CONDEPHAEA, ou órgão que vier a substituí-lo, para obtenção de licença para construção, demolição ou reforma.

Parágrafo Único: Caberá ao CONDEPHAEA relacionar e cadastrar os imóveis considerados de interesse histórico, mantendo os órgãos técnicos da municipalidade informados, em consonância com o **Quadro 7 - Imóveis de Interesse Histórico, constante do ANEXO I**, parte integrante deste Lei.

Seção V

Dos Parques Municipais sugeridos pelo PDDS

Art. 258 - Para fins de emissão de alvarás e licenças de funcionamento nos Parques Municipais criados pelo PDDS, deverão ser observadas as disposições estabelecidas no Plano de Manejo de cada Parque.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 84

Parágrafo Único: Na ausência do Plano de Manejo ou quando este não abranger imóvel a ser licenciado ou regularizado ou, ainda, quando o Plano de Manejo não dispuser sobre todos os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, tais parâmetros serão definidos pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE, ouvido o órgão ambiental municipal competente, conforme as peculiaridades de cada Parque e com observância dos parâmetros estabelecidos nesta lei para a zona mais restritiva do entorno.

TÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I DOS CONCEITOS E DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I Das Infrações

Art. 259 - Constitui infração para os efeitos desta Lei, toda ação ou omissão que importe na inobservância de preceitos nela estabelecidos ou na desobediência às determinações de caráter normativo dos órgãos ou das autoridades administrativas competentes.

Art. 260 - São infrações contra as normas desta Lei:

- I. Apresentar documentos, cálculos, memoriais justificativos não verdadeiros;
- II. Apresentar projeto em evidente desacordo com o local, omitir a existência de cursos d'água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção ou por falsear medidas, cotas e demais indicações do projeto;
- III. Ausência de medidas de segurança em todo o perímetro da obra até o término desta para proteção dos transeuntes, vizinhos, bens móveis e imóveis;
- IV. Ausência do respectivo alvará e projeto aprovado no local da obra;
- V. Dificultar a fiscalização das obras de implantação de loteamento ou condomínio;
- VI. Executar obra clandestinamente;
- VII. Fazer ou veicular proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a proprietário ou representante legal, com afirmação falsa sobre legalidade de loteamento, condomínio ou desmembramento ou ocultar fraudulentamente fato a eles relativos;
- VIII. Iniciar obras de loteamento ou condomínio, sem aprovação, sem licença, com licença não atualizada ou com licença não compatível com a obra em execução;
- IX. Na execução da obra deixar de cumprir exigências feitas ao projeto para sua aprovação;
- X. Não colocar a placa indicativa da obra;
- XI. Não cumprimento de determinação constante em intimação ou notificação;
- XII. Não cumprir com todos os termos legais para a utilização correta dos Alvarás de Localização e Funcionamento da atividade ou empreendimento, em especial sendo classificado como polo atrativo de trânsito e transporte;
- XIII. Não respeitar as restrições de ocupação previstas na legislação ou no projeto aprovado;
- XIV. Obstruir, dificultar o escoamento ou desviar cursos d'água perenes ou não;
- XV. Quando da construção e/ou reforma das calçadas elas terão que ser ecológicas e não poderão ter a base permeabilizada devendo ela estar apta para realizar a drenagem da água a ser produzida.

Art. 261 - São solidariamente responsáveis:

- I. O proprietário e administrador;
- II. O profissional responsável técnico;
- III. Terceiros contratados para execução de obras ou serviços;



Seção II
Das Penalidades

Art. 262 - As infrações às disposições previstas nesta Lei, sujeitarão o infrator às seguintes penalidades:

- I. Multa;
- II. Embargo de obra;
- III. Cancelamento da licença de obras
- IV. Demolição.

§ 1º - As penalidades descritas nos incisos II e III deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a do Inciso I, independentemente da obrigação de sanar os danos resultantes da infração.

§ 2º - As penalidades descritas nesta Lei não eximem o empreendedor das sanções civis e penais previstas no ordenamento jurídico.

Subseção I
Das Multas

Art. 263 - As infrações previstas nesta Lei serão passíveis de multas, sem prejuízo da aplicação das demais medidas administrativas previstas no Art. 262.

Parágrafo Único: Em caso de reincidência em infrações previstas na presente Lei, a nova multa será sempre em valor dobrado da anteriormente imposta.

Art. 264 - O pagamento das multas previstas no Art. 263 desta Lei não sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras ou instalações executadas sem licença ou de providenciar a demolição quando for o caso.

Art. 265 - As multas serão impostas de acordo com o **QUADRO 6 do ANEXO I - DAS INFRAÇÕES E VALORES DE MULTAS**, constante desta Lei, e serão calculadas em unidades fiscais do Município (UFMS), aplicando-se suas devidas correções anuais.

Art. 266 - No caso específico de descumprimento do disposto nesta Lei, em relação aos Alvarás de Funcionamento, deverão ser adotadas as seguintes providências administrativas:

- I. Intimação, com prazo de até 30 (trinta) dias para atendimento;
- II. Lavratura de auto de infração e imposição de multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), em caso de não cumprimento da intimação;
- III. Suspensão do Alvará de Localização e Funcionamento da atividade ou empreendimento pelo atrativo de trânsito e transporte, em caso de desatendimento superior a 60 (sessenta) dias contados da data da aplicação da multa ou publicação por edital;
- IV. Cassação do Alvará de Localização e Funcionamento da atividade ou empreendimento pelo atrativo de trânsito e transporte, se não cumprida a intimação no prazo de 60 (sessenta) dias contados da aplicação da suspensão ou publicação por edital.

§ 1º - Apresentada a defesa e feita a análise, caso haja recusa em assiná-la ou se o responsável não for localizado, a respectiva decisão será publicada no Diário Oficial da Cidade e cadastrada, expedindo-se nova notificação ao infrator, da qual constará a data máxima para pagamento ou interposição de recurso dirigido ao Secretário de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE ou ao Secretário Municipal de Obras.

§ 2º - O infrator terá o prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data da lavratura do auto de infração, para apresentar defesa, por meio de requerimento devidamente protocolado na Prefeitura.



§ 3º - Caberá recurso das decisões da fiscalização, endereçado ao titular do órgão fiscalizador, no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a publicação da decisão na imprensa oficial.

§ 4º - O despacho que indeferir o recurso será publicado no Diário Oficial da Cidade e cadastrado, encaminhando-se nova notificação ao infrator, da qual constará a data máxima para pagamento, estando encerrada a instância administrativa.

Subseção II **Dos Embargos de Obras e Demolições**

Art. 267 - O embargo das obras, sem prejuízo das multas, poderá ser aplicado quando:

- I. A obra estiver sendo executada sem licença;
- II. Colocar em risco a estabilidade de terrenos, não atender condições de segurança ou resultar em riscos e/ou perigo a terceiros ou para o pessoal que executa as obras;
- III. Estiver sem a placa indicativa da obra, após o prazo concedido em intimação para sua colocação;
- IV. For desrespeitado o respectivo projeto aprovado;
- V. Não for atendida intimação referente ao cumprimento do disposto nesta Lei;
- VI. Não for utilizada para o fim consignado no respectivo projeto aprovado.

Art. 268 - Quando constatada a ocorrência dos casos citados no artigo anterior, o órgão fiscalizador da Prefeitura Municipal fará, além do auto de infração, o embargo da obra, sem prejuízo da impositão das multas previstas nesta Lei, dando imediata ciência do mesmo à autoridade superior.

Parágrafo Único: O embargo deverá ser publicado em jornal de circulação local.

Art. 269 - O não cumprimento do embargo implicará na aplicação de multas diárias de valor igual ao do auto de infração correspondente.

Art. 270 - O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no respectivo auto de infração e, quando for o caso, depois de comprovado o pagamento das multas impostas.

Parágrafo Único: Se a obra embargada não for legalizável, só poderá ser levantado o embargo após o desfazimento, demolição ou retirada do que for exigido, de acordo com o disposto nesta Lei.

Art. 271 - A penalidade de demolição será aplicada para as obras que se mostrarem incompatíveis com as normas deste PDDS e não suscetível à regularização.

Seção III **Do Procedimento de Apuração das Infrações**

Art. 272 - A ocorrência de infrações chegará ao conhecimento da administração municipal por meio do exercício efetivo do poder de polícia ou denúncia.

Art. 273 - A apuração da ocorrência das penalidades previstas neste título terá o seguinte procedimento:

- I. Constatada a infração na forma do Artigo 260, o responsável será notificado para, no prazo de 15 (quinze) dias, sanar as irregularidades ou apresentar sua defesa;
- II. A defesa será apreciada por técnicos da SMPDGE ou da SMO, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, deferindo ou não a defesa apresentada.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 87

III. No caso de indeferimento a autoridade julgadora aplicará a penalidade prevista no **QUADRO 6 do ANEXO I - DAS INFRAÇÕES E VALORES DE MULTAS**, integrante desta Lei.

IV. No caso de não apresentação da defesa no prazo estabelecido, o processo segue para imediata decisão da autoridade julgadora.

Parágrafo Único: O responsável, não concordando com a decisão da autoridade julgadora, poderá apresentar recurso ao Secretário de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE ou ao Secretário Municipal de Obras, no prazo de 05 (cinco) dias, o qual será avaliado no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 274 - A notificação será feita em 03 (três) vias de igual teor e forma, uma das quais será entregue ao notificado e conterà os seguintes elementos:

- I. Assinatura do notificado e do fiscal;
- II. Descrição do fato que a motivou e a indicação do dispositivo legal infringido;
- III. Especificação da penalidade a ser aplicada;
- IV. Local e data da lavratura da notificação;
- V. Nome do notificado ou denominação que o identifique;
- VI. Prazo para regularizar a situação ou apresentar defesa.

§ 1º - As notificações e as intimações serão dirigidas ao infrator ou seu representante legal, como tal considerados os sócios da empresa, o mandatário, o administrador ou o gerente, efetivando-se:

- I. Por edital publicado no Diário Oficial da Cidade;
- II. Por via postal, com aviso de recebimento, no endereço do estabelecimento ou local de trabalho ou no domicílio tributário constante dos cadastros municipais.

§ 2º - Recusando-se o notificado a dar o "ciente", será tal recusa declarada na notificação pelo fiscal que a lavrar, podendo, se possível nesta situação, ser colhida a assinatura de duas testemunhas.

§ 3º - Não sendo conhecido o paradeiro do infrator, cópia da notificação deverá ser publicada em veículo oficial de informação do Município em duas edições consecutivas, passando então a contar prazo para defesa ou saneamento das irregularidades.

Art. 275 - Nos casos em que se constatar ofensa direta aos princípios do ordenamento territorial definidos neste plano, ou quando houver risco ao meio ambiente, à saúde ou à segurança pública a fiscalização deverá efetuar imediatamente através do embargo da obra ou da interdição da atividade, sem prejuízo de abrir prazo para defesa do interessado.

Art. 276 - Os procedimentos administrativos e ações judiciais iniciados antes da data da publicação desta lei, referentes ao parcelamento, edificação e uso irregular, deverão prosseguir com observância das normas estabelecidas nesta lei.

TÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 277 - Serão incentivados, através da revisão do Código de Obras Municipal e/ou Código de Posturas, todos os projetos de empreendimentos em geral e demais intervenções físicas e detalhes urbanísticos, que optarem pelo uso de ações de sustentabilidade tais como:

- I. Aplicação do conceito de asfalto ecológico;
- II. Aplicação do conceito de Iluminação Natural dentro das áreas edificadas do loteamento;
- III. Aplicação do conceito de Paisagismo Ecológico para a escolha de espécies nativas que contribuem para a conservação da biodiversidade, diminuindo os ruídos, poeiras, ventos e odores, promovendo a umectação e contribuindo para a filtragem e desintoxicação do ar, além de preservar as características naturais de biodiversidade local;



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 88

IV. Assegurar a integração e a coerência do bairro com o tecido urbano e as outras escalas do território: território e contexto local; densidade; mobilidade e acessibilidade; patrimônio, paisagem e identidade; adaptabilidade e potencial evolutivo;

V. Destinar de maneira correta os resíduos da construção dos empreendimentos, de preferência através de reciclagem;

VI. Determinar que todas as vias locais com baixo tráfego de veículos sejam denominadas e executadas como vias arborizadas, com previsão de arborização urbana dos dois lados da via, a qual gera uma ambiência agradável com relação ao conforto ambiental e incentiva o convívio dos moradores;

VII. Eficiência energética e de combustível, através da utilização de lâmpadas de baixo consumo nas áreas edificadas do empreendimento, tais como: sedes sociais (salão de festas, academias, clubes), sede administrativa, quiosques e área de lazer (quadras de tênis, poliesportiva, futebol society) entre outras;

VIII. Executar pavimentação intercalada (bloquetes), com grama na faixa destinada a colocação de árvores, rampas, iluminação, lixeiras, telefones e sinalização de trânsito;

IX. Executar projetos visando a execução da topografia dos terrenos, objetivando a preservação do relevo natural, descartando movimentação de terra;

X. Implantação integrada ao entorno, através de corredores ecológicos que permitem o fluxo gênico, atendendo à necessidade de preservação do meio ambiente e garantindo qualidade de vida de seus moradores inserindo-os na sociedade;

XI. Incentivo ao Cultivo Orgânico, através de Viveiro de Mudanças em um local reservado para manter as mudas que aguardam o período certo para serem levadas às áreas necessárias para reabastecimento ecológico tais como praças e similares, e assim seja feito o seu plantio efetivo no solo;

XII. Incentivo para que sejam implantadas nas construções o Sistema de Energia Solar através de coletores solares;

XIII. Incentivos para a construção de edifícios inteligentes e edifícios verdes através de legislação específica a ser proposta;

XIV. Incentivar a compostagem;

XV. Incentivar a criação de um estatuto de associação de moradores para a reprodução de práticas sustentáveis, que deverá visar instituir as regras gerais do condomínio, contemplando as necessidades do local, como portaria, segurança, recolhimento do lixo, entre outras. Também visa estabelecer as regras para a construção de casa no referido loteamento, para que as boas práticas de sustentabilidade sejam incluídas no estatuto, como as condições para que os moradores utilizem e conservem os recursos sustentáveis implantados pela loteadora no residencial, como por exemplo:

a) baixas taxas de impermeabilização do solo;

b) captação e reaproveitamento da água de chuva, através de armazenagem em tanques, previamente preparados para seu armazenamento e tratamento para posterior utilização desse recurso, para a manutenção do prédio: regar as mudas, as árvores, flores, hortas, e todo tipo de jardinagem existente no empreendimento; utilização para a lavagem das áreas de convivência comum do empreendimento, como áreas de lazer, sedes sociais e etc.; nas descargas hidráulicas nos banheiros das sedes sociais, administrativa, áreas de lazer e quiosques do empreendimento;

c) eficiência no uso da água através da recuperação de nascentes, lagos e corpo d'água;

d) implantação de programas de manutenção dos equipamentos e maquinários, com objetivo de manutenção preventiva deles a fim de gerar um maior tempo de utilização e, por consequência, aumento da vida útil, ampliando o prazo de substituição dele;

e) muros verdes, que deverão seguir as mesmas características dos telhados verdes, ou seja, o seu uso deverá ser aplicado entre as áreas edificadas do loteamento, devendo ser sua implantação construída na vertical;

f) pensar no global, cultivar na região;

g) plantio de árvores, nas áreas verdes, e nas áreas de proteção ambiental (APP's), ao longo do sistema viários do loteamento, influenciado no microclima local, melhorando o sombreamento, alterando a direção dos ventos e deixando o ambiente mais fresco;



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 89

h) priorização de equipamentos de reuso e/ou refil nas áreas de convivência comum no empreendimento, nas áreas de convivência comum, tais como: sedes sociais, administrativas, quadras de práticas de esporte, academias, saunas etc. priorizando a instalação que permite o uso de refis e/ou a sua reutilização, tais como: cartuchos de impressora, purificadores de água, filtros de ar e similares;

i) redução da toxidade através da utilização de tintas sem solventes;

j) sistema de aquecimento energia solar;

k) sistemas de armazenagem de águas de chuva;

l) telhados verdes, a serem incentivados nas áreas edificadas do loteamento, permitindo a impermeabilização e drenagem da cobertura das construções, reduzindo a poluição ambiental, amenizando os fatores climáticos, como o calor excessivo gerado pela ação do sol, garantindo uma arquitetura bonita, atrativa e colorida, reduzindo a necessidade da utilização de recursos de refrigeração, tornando-se um imóvel mais sustentável.

XVI. Integrar o empreendimento na vida social e fortalecer as dinâmicas econômicas: economia do projeto; funções e pluralidade; ambientes e espaços públicos; inserção e formação; atratividade, dinâmicas econômicas e estruturas de formação locais;

XVII. Modelar a rede de drenagem pluvial, através de sarjetas retangulares e rasas que permitam o escoamento sem interferência com a circulação normal da via;

XVIII. Realizar as obras de infraestrutura, como guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de coleta de esgoto, de distribuição de água e drenagem, rede elétrica e terraplanagem, através do emprego de matéria-prima reciclada da construção civil, reutilizando entulhos de outras obras;

XIX. Substituir a pavimentação asfáltica por blocos de concreto, de modo a facilitar a drenagem de águas pluviais e/ou blocos intertravados, que evitam a impermeabilização do solo;

XX. Viabilizar a coleta seletiva dentro do empreendimento, além de implementar a coleta seletiva de todos os materiais utilizados durante as obras;

§ 1º - Serão incentivadas as construções de jardins verticais nas faces externas de edificações ou muros de vedação de lote, revestido de vegetação, cuja regulamentação será disposta na revisão do Código de Obras Municipal.

§ 2º - As normas para o gerenciamento e destinação finais dos produtos e componentes eletroeletrônicos, considerados como lixo tecnológico serão regulamentadas através da revisão do Código de Obras Municipal e/ou Código de Posturas.

Art. 278 - Os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições desta lei relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município serão instruídos pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE.

Art. 279 - Por requerimento do interessado, a atividade que não constar da classificação de uso estabelecida pelo Executivo poderá ter seu enquadramento solicitado, desde que atendidos os requisitos pertinentes ao enquadramento.

Parágrafo Único: Depois de instruído, o pedido será encaminhado à SMPDGE que deverá deliberar sobre o enquadramento definitivo.

Art. 280 - As propostas de utilização das áreas públicas pertencentes ao Município serão analisadas pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE.

Art. 281 - Os processos de licenciamento de obras, edificações e atividades e os projetos de parcelamento do solo, protocolados até a data de publicação desta lei e sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado a qualquer tempo, optando pela análise integral de acordo com suas disposições.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 90

§ 1º - Os processos de licenciamento de obras e edificações referidos no “caput” serão indeferidos:

I. Nos casos que não são previstos no Código de Obras e Edificações e alterações posteriores;

II. Se for requerida a modificação da versão do projeto constante do processo em análise na data de promulgação desta lei, nos seguintes termos:

a) acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;

b) alteração de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;

c) alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

§ 2º - Serão apreciados nos termos do “caput” os projetos de parcelamento do solo cuja Certidão de Diretrizes já tiver sido emitida pelo órgão municipal competente.

§ 3º - Os projetos de parcelamento do solo previstos no parágrafo anterior serão indeferidos quando for requerida alteração em mais de 5% (cinco por cento) do projeto após a vigência desta lei.

Art. 282 - Os projetos modificativos de edificação com licenças expedidas nos termos da legislação vigente anteriormente à data de publicação desta lei e protocolados após a data de sua publicação serão analisados de acordo com as disposições do Art. 287 desta lei.

§ 1º - Os projetos modificativos não poderão agravar as desconformidades da edificação, nos termos da nova regência legal.

§ 2º - A incorporação de novos lotes será admitida, aplicando-se ao lote resultante todas as disposições, índices e parâmetros estabelecidos nesta lei.

Art. 283 - Os mapas integrantes desta lei correspondem aos arquivos digitais da Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE, assinados eletronicamente, os quais serão disponibilizados pelo Executivo no Portal Eletrônico da Prefeitura do Município de Sumaré.

Art. 284 - O valor das multas será atualizado anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ou por outro índice que venha a substituí-lo.

TÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 285 - Todos os lotes advindos de desdobro, fracionamento ou desmembramento e parcelamento irregulares, desde que seja comprovado sua consolidação (edificação) até maio 2023 serão regularizados, mediante análise e aprovação da Prefeitura Municipal de Sumaré, com prazo de protocolo de até 24 (vinte e quatro) meses, a partir da aprovação da presente lei.

§ 1º - Aos loteamentos que se encontram incluídos no REURB, protocolados e em processo de aprovação, na Prefeitura Municipal de Sumaré, antes da publicação desta lei serão assegurados os direitos de continuidade do processo aprovação.

§ 2º - As regularizações tratadas neste artigo somente serão autorizadas para lotes com área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 3º - Fica o Poder Executivo, autorizado, por meio de Decreto Municipal ou Lei específica a criar Bolsões Residenciais na área urbana do Município de Sumaré, com características e perímetros definidos em projetos de reurbanização das áreas por eles abrangidas.



LEI Nº 7225/2023
FOLHA Nº 91

Art. 286 - Ficam assegurados os direitos de alvarás de aprovação e de execução já concedidos, bem como os direitos de construção constantes de certidões expedidas antes da vigência desta lei de acordo com as diretrizes expedidas, pelos órgãos técnicas, municipais competentes, e dos Termos de Compromisso assinados da mesma forma.

Art. 287 - Os processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados até a data de publicação desta lei, sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral nos termos desta lei.

Parágrafo único: Os processos de licenciamento de obras e edificações referidas no “caput” serão indeferidos:

Art. 288 - Integram a presente lei:
Os seguintes ANEXOS:

I. ANEXO I:

- a) QUADRO 1 – Parâmetros de Ocupação do Solos
- b) QUADRO 2 - Classificação do Sistema Viário
- c) QUADRO 3 - Das Vagas e Padrões de Estacionamento
- d) QUADRO 4 - Das Categorias de Uso
- e) QUADRO 5 - Parâmetros de Incomodidade
- f) QUADRO 6 - Infrações e Valores de Multas
- g) QUADRO 7 - Patrimônio

II. ANEXO II:

A. ILUSTRAÇÕES

- a) Ilustração 01 - Coeficiente de Aproveitamento
- b) Ilustração 02 - Calçada Cidadã e Ecológica
- c) Ilustração 03 - Cruzamentos Viários
- d) Ilustração 04 - Balão de Retorno / Cul de Sac
- e) Ilustração 05 - Dos Demais Índices Urbanísticos

III. ANEXO III:

Os seguintes mapas:

- a) MAPA 01 - MAPA GERAL DE ZONEAMENTO
- b) MAPA 02 - MAPA LOCALIZAÇÃO DOS CORREDORES LOCAIS E ESPECIAIS
- c) MAPA 03 - PERÍMETRO URBANO
- d) MAPA 04 - DIRETRIZES VIÁRIAS

IV. ANEXO IV

As descrições das zonas e corredores constantes da legislação.

Art. 289 - A presente Lei deverá no que couber se adequar às novas diretrizes constantes do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Campinas (PDUI), com base na Lei Federal nº 13089/15 (Estatuto da Metrôpole), quando da aprovação do PDUI.

Art. 290 - No caso de divergência entre os mapas e os memoriais descritivos integrantes da presente Lei, prevalecerão as indicações constantes nos mapas.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7225/2023

FOLHA Nº 92

Art. 291 - O Município deverá fazer a previsão sobre a necessidade de áreas públicas em empreendimentos futuros, considerando o número esperado de população residente e usuária em cada uma das zonas.

Art. 292 - Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário que tratem de normas e procedimentos relativos a esta Lei, em especial:

- I. Lei Municipal n.º 2.831/95 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo) e suas alterações;
- II. Lei Municipal n.º 3.752/02 (Institui o Loteamento Fechado);
- III. Lei Municipal n.º 3.804/03 (Instalação de Sistema de Transmissão);
- IV. Lei Municipal n.º 5.189/11 (Perímetro Urbano);

Município de Sumaré, 20 de dezembro de 2023.


LUIZ ALFREDO CASTRO RUZZA DALBEN
PREFEITO MUNICIPAL

Publicada nos termos do artigo 117 e §§ da Lei Orgânica do Município de Sumaré, em 20 de dezembro de 2023, no Diário Oficial do Município. PMS nº 31.104/2023.


ODAIR DIAS
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE GOVERNO E PARTICIPAÇÃO CIDADÃ