SIGPUB - Sistema Gerenciador de Publicações Legais
DIÁRIO OFICIAL
DOS MUNICÍPIOS DO ESTADO DE SÃO PAULO
ASSOCIAÇÃO PAULISTA DE MUNICÍPIOS SP

São Paulo , 21 de Agosto de 2012 • Diário Oficial dos Municípios do Estado de São Paulo • ANO III | Nº 0464

ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPEVA

DIRETORIA ADMINISTRATIVA
EXTRATO DE CONTRATO

PROCESSO Nº 12340/11 CONTRATO Nº 009/12 TERMO ADITIVO 01
CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPEVA
CONTRATADA: SS SILVEIRA & SILVEIRA COMERCIAL LTDA
MODALIDADE: PREGÃO Nº 001/12
OBJETO: AQUISIÇÃO DE 5.100 KITS DE MATERIAL ESCOLAR
VALOR: R$ 5.505,00
VIGÊNCIA: DE 17/08/12 ATÉ 16/10/12
DATA DA ASSINATURA: 16/08/12

Publicado por:
Luciana Ap. Ferreira Nakazato
Código Identificador:266FA2FE

DIRETORIA ADMINISTRATIVA
EXTRATO DE CONTRATO

PROCESSO Nº 336/09 E 5884/12 CONTRATO Nº 022/11 TERMO ADITIVO 03
CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPEVA
CONTRATADA: LTD ENGENHARIA LTDA
MODALIDADE: CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 006/10
OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM ENGENHARIA CIVIL PARA AMPLIAÇÃO E REESTRUTURAÇÃO DA EMEFEI VEREADOR LAERTE RETONDO, COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO-DE-OBRA, CONFORME PROJETOS, PLANILHA ORÇAMENTÁRIA, MEMORIAL DESCRITIVO E CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO – ANEXO I (CD).
VIGÊNCIA: DE 23/07/12 A 22/01/13
DATA DA ASSINATURA: 22/07/12

Publicado por:
Luciana Ap. Ferreira Nakazato
Código Identificador:73763402

DIRETORIA ADMINISTRATIVA
LEI COMPLEMENTAR Nº. 313, DE 10 DE JULHO DE 2012

LEI COMPLEMENTAR Nº. 313, DE 10 DE JULHO DE 2012

Dispõe sobre a instituição do Plano de Diretrizes Urbanísticas - PDU, no âmbito do Município de Itupeva, Estado de São Paulo e dá outras providências.

OCIMAR POLLI, Prefeito Municipal de Itupeva, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal de Itupeva na Sessão Extraordinária realizada no dia 15 de junho de 2012, PROMULGA a presente Lei:

Art. 1o Em atendimento às disposições contidas no artigo 38 da Lei Municipal nº. 153, de 29 de maio de 2007, que dispõe sobre a revisão do Plano Diretor Participativo de Itupeva e em conformidade com o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, fica aprovado, nos termos desta Lei Complementar, o Plano de Diretrizes Urbanísticas – PDU, que passa a compor o Plano Municipal de Desenvolvimento Urbano - PMDU.

§ 1º O Plano de Diretrizes Urbanísticas do município de Itupeva tem por objetivo garantir a função social da cidade e da propriedade urbana, através do adequado ordenamento territorial, o bem estar de seus habitantes, a justiça social, a preservação do meio ambiente e o desenvolvimento de atividades econômicas, em consonância com as políticas municipais.

Expediente:
Associação Paulista de Municípios – APM

Diretoria Administrativa

Presidente: Marcos Monti - Prefeito de São Manuel (1993 a 1996)

1º Vice-Presidente:
2º Vice-Presidente: José Mauro Dedemo Orlandini - Prefeito de Bertioga (1993 a 1996 e 2009 a 2012)
3º Vice-Presidente: Herculano Castilho Passos Júnior - Prefeito de Itu (2005 a 2008 e 2009 a 2012)
4º Vice-Presidente: Diego de Nadai - Prefeito de Americana (2009 a 2012)

Secretário Geral: Aquevirque Antonio Nholla - Vice-Prefeito e Vereador de São João da Boa Vista (1993 a 1996 e 1983 a 1992)

1º Secretário: Antônio Cesar Simão - Prefeito de Itapuí (1993 a 1996)
2º Secretário: Sebastião Misiara - Vereador de Barretos (1972 a 1996)
3º Secretário: Jamil Akio Ono - Prefeito de Andradina (2009 a 2012)

Tesoureiro Geral: Carlos Alberto Cruz Filho - Vereador e Vice-Prefeito de Campinas (1983 a 1988 e 1997 a 2000)

1º Tesoureira: Marisa de Souza Pinto Fontana - Prefeita de Socorro (de 2009 a 2012)
2º Tesoureiro: José Ademir Infante Gutierrez - Prefeito de Teodoro Sampaio (2005 a 2008 e 2009 a 2012)
3º Tesoureiro:

O Diário Oficial dos Municípios do Estado de São Paulo é uma solução voltada à modernização e transparência da gestão municipal.

§ 2º A presente lei tem como finalidades:

I – a ordenação e o controle do uso do solo, de forma a evitar a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

II – a definição de condicionantes para a implantação de empreendimentos de impacto e a regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança;

III – a complementação e o detalhamento dos parâmetros para a ocupação do solo definidos pelo Plano Diretor;

IV – a fixação de regras para novos parcelamentos do solo levando em conta a necessidade de uniformização da legislação;

V – a consolidação e reestruturação da malha urbana existente, adequando-a ao crescimento previsto;

VI – a observação dos padrões de urbanização compatíveis com as tradições locais e as expectativas da comunidade;

VII – a estimulação do uso adequado dos terrenos tendo em vista a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
Vlll – a regulação do uso de edifícios, construções e terrenos para fins residenciais, comerciais, industriais e outras finalidades;

lX – a regulação da área das construções, sua localização e ocupação dos lotes;

X – a distribuição adequada da população e das atividades, evitando congestionamento do sistema viário.

TÍTULO I
DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Art.2o Para efeitos desta Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

I – acesso: dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:

a) logradouro público e área privativa;

b) área privativa e áreas de uso comum;

c) logradouro público e áreas de uso comum.

II - alinhamento: é a linha divisória legal entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público;

III - altura máxima: desnível entre o piso térreo e o ponto mais alto da edificação;

IV - alvará: é o documento que autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

V - andar: espaço compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura;

VI - apartamento: unidade autônoma de moradia em edificação habitacional múltipla;

VII - área construída: a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos de uma edificação ou conjunto de edificações, incluindo-se a piscina e o subsolo construído;

VIII - área ocupada: a projeção, em plano horizontal, da área construída situada acima do nível do solo, incluindo as piscinas;

IX - área para lazer e equipamentos comunitários: parcela de terreno de propriedade comum aos condôminos que não seja de uso exclusivo de uma ou outra unidade autônoma, nem reservada para circulação de veículos;

X - área institucional: é o lote ou gleba de domínio do poder público municipal, destinada à edificação para fins específicos de uso comunitário e de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração, lazer, infraestrutura entre outros, recebidos pela Prefeitura por ocasião da oficialização do loteamento, não podendo ter sua destinação e localização alteradas;

XI - arruamento: é a implantação de logradouro público ou de via privada destinada à circulação, com a finalidade de proporcionar acesso e mobilidade entre os lotes urbanos ou glebas;

XII - assunção de responsabilidade: ciência, por parte da Prefeitura Municipal, de novo profissional legalmente habilitado, que passa a responder pela direção técnica relativa à execução da obra ou serviço;

XIII - atividade urbana: é toda atividade industrial, comercial e de prestação de serviços que podem ser classificadas quanto ao porte;

XIV - atividade urbana de pequeno porte: é toda atividade industrial, comercial e de prestação de serviços com área construída de até 300,00 m² (trezentos metros quadrados);

XV - atividade urbana de médio porte: é toda atividade industrial, comercial e de prestação de serviço com área construída entre 300,01 m² (trezentos vírgula zero um metros quadrados) e 1.000,00 m² (mil metros quadrados) incluindo estes limites;

XVI - atividade urbana de grande porte: é toda atividade industrial, comercial e de prestação de serviço com área construída acima de 1.000,01 m² (um mil vírgula zero um metros quadrados) incluindo estes limites;

XVII - baixa de responsabilidade: ciência, por parte da Prefeitura Municipal, do desligamento do profissional responsável pela execução da obra ou serviço;

XVIII - balanço: prolongamento da construção que se sobressai das paredes externas da edificação, sem apoio nas extremidades;

XIX - canteiro de obra: espaço delimitado por tapume, destinado ao preparo e apoio à execução da obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem, tais como, galeria, andaime, plataforma e telas de segurança;

XX - calçadão: é o espaço pavimentado com medidas acima de cinco metros de largura destinadas exclusivamente a pedestres;

XXI - casa geminada: são edificações residenciais unifamiliares encostadas umas nas outras, com parede central de meação;

XXII – ciclovia: pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum;

XXIII - coeficiente de aproveitamento: é resultado da razão entre a área total construída, exceto subsolo, estacionamento no pavimento térreo, bem como piscinas e a área do terreno por ela utilizado;

XXIV - coeficiente de aproveitamento máximo: é o resultado máximo admissível obtido pela razão entre a área total construída, exceto subsolo, estacionamento no pavimento térreo bem como piscinas e a área do terreno por ela utilizado, outorgado onerosamente;

XXV - coeficiente de ocupação: é o percentual do lote ou gleba destinado à edificação, obtido pela razão entre a área total ocupada pelas edificações, exceto subsolo bem como piscina, e a área total do lote ou da gleba;

XXVI - coeficiente de permeabilidade: é o percentual do terreno que não será impermeabilizado. É obtido pela razão entre a área permeável e a área total do lote ou gleba;

XXVII - coeficiente de urbanismo: é o conjunto dos coeficientes, porcentagens, usos e outras diretrizes estabelecidas nesta lei;

XXVIII - condomínio residencial horizontal: é o empreendimento composto por unidades habitacionais, unifamiliares autônomas, formadas por construções térreas ou assobradas, de até dois pavimentos, edificadas sobre as unidades de terrenos, regido pela Lei Federal nº. 4591, de 16 de dezembro de 1964;

XXIX - condomínio comercial e de serviços horizontal: é o empreendimento composto por unidades comerciais e de serviços, individuais e autônomas com edificações de até dois pavimentos, edificadas sobre as Unidades de Terrenos, regido pela Lei Federal 4591, de 16 de dezembro de 1964;

XXX - condomínio industrial horizontal: é o empreendimento composto por unidades com no mínimo duas edificações, de até dois pavimentos, destinados ao uso industrial, edificadas sobre as unidades de terreno, regido pela Lei Federal nº. 4591, de 16 de dezembro de 1964;

XXXI - condomínio residencial, comercial e de serviços vertical: é o empreendimento composto por no mínimo duas unidades, residenciais unifamiliares, comerciais ou de serviços, autônomas construídas com mais de dois pavimentos, edificadas sobre as unidades de terreno, regido pela Lei Federal nº. 4591, de 16 de dezembro de 1964;

XXXII - conjunto de edificações em condomínio: é o conjunto de duas ou mais edificações cujo regime de propriedade implica a existência de unidades autônomas, cabendo a cada unidade, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas em comuns, regido pela Lei Federal nº. 4591, de 16 de dezembro de 1964;

XXXIII - construção ou edificação residencial multifamiliar: é o empreendimento composto por no mínimo duas unidades habitacionais, unifamiliares, autônomas, formadas por construções térreas, assobradadas ou construídas verticalmente, caracterizadas como condomínio residencial, em havendo alienação das unidades edificadas sobre a Unidade de Terreno, regida pela Lei Federal nº. 4591, de 16 de dezembro de 1964; ou se construída exclusivamente para fins de locação, sendo vedada a alienação destacada das unidades;

XXXIV – construção de unidades inalienáveis: é a construção residencial multifamiliar, comercial, de serviços, industrial ou institucional, composta por unidades autônomas, formadas por construções térreas, assobradas ou construídas verticalmente, não caracterizada como condomínio, com o objetivo exclusivo de locação, sendo vedada a alienação destacada das unidades;

XXXV - construção ou edificação de uso misto: é a edificação com mais de uma destinação com uma ou mais categorias de uso;

XXXVI - construção ou edificação residencial unifamiliar: constitui unidade independente contendo apenas uma unidade autônoma residencial. O mesmo que unidade de habitação, correspondendo a cada uma um lote urbano perfeitamente definido;

XXXVII - declividade: é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

XXXVIII - desdobro: é a subdivisão de um lote com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento;

XXXIX - desmembramento: é a subdivisão de uma gleba, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento;

XL - edícula: é a construção secundária, destinada ao uso de:
a) lazer: churrasqueiras, vestiários, sala de jogos e assemelhados;
b) serviços: áreas de serviço, lavanderias, acomodações para empregados domésticos, caseiro, depósitos, despensa, despejo e assemelhados;

XLI - embargo: é o ato administrativo que determina a paralisação de obra ou serviço, por descumprimento de norma legal;

XLII - entorno: é a região, quadras ou lotes, que se situam ao redor ou na circunvizinhança de um determinado local;

XLIII - equipamento comum de um condomínio: é a rede de infraestrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

XLIV - equipamento comunitário: é toda construção ou equipamento destinado à saúde, educação, cultura, esporte e lazer entre outros de domínio público para uso da comunidade tais como: postos de saúde, escolas, quadras, teatro, bem como bancos, lixeiras, jardineiras, placas de sinalização, câmeras de monitoramento, equipamentos de ginástica, brinquedos, abrigos de ônibus, entre outros;

XLV - estação de radiocomunicação dos serviços de telecomunicações: conjunto de equipamentos ou aparelhos, dispositivos e demais meios necessários à realização de telecomunicações, seus acessórios e periféricos, instalados em contêineres, armários ou outras construções que os abrigam e complementam localizados em ambientes externos ou de uso comum de edificações ou associados a estruturas de sustentação;

XLVI - faixa de rolamento: qualquer uma das áreas longitudinais em que a pista pode ser subdividida, sinalizada ou não por marcas viárias longitudinais, que tenham uma largura suficiente para permitir a circulação de veículos automotores excetuando-se as áreas destinadas ao estacionamento de automóveis;

XLVII - faixa não edificante ou "non aedificandi": é área localizada no interior do lote onde não é permitida qualquer construção;

XLVIII - faixa sanitária: é área não edificante, localizada no interior do lote, cujo uso está vinculado à servidão de passagem e a instalação de obras de urbanização;

XLIX - gabarito: é altura total da edificação, medida a partir do piso do pavimento térreo até o nível da laje de cobertura da edificação;

L - galeria comercial: é o conjunto de lojas com acesso a via pública através de área de circulação, coberta ou não;

LI - galpão: é a construção coberta e fechada pelo menos por três de suas faces, na altura total ou em parte dela, por paredes ou tapumes, e destinada a fins industriais ou a depósito, mas não a habitação;

LII - garagem comercial: é a edificações destinadas exclusivamente para estacionamento e guarda de veículos;

LIII - gleba: é o terreno com área igual ou superior a 10.000,01 m² (dez mil vírgula um metros quadrados) que seja resultante de parcelamento regular do solo;

LIV - habitabilidade: são as condições de conforto, higiene, salubridade e segurança da edificação;

LV - infraestrutura básica: compreende o sistema viário, equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de coleta de esgoto, rede de abastecimento de água e rede de energia elétrica pública domiciliar;

LVI - interdição: ato de fechamento e desocupação de imóvel em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade;

LVII - lacração: ato de fechamento da obra ou serviço que teve prosseguimento apesar de estar embargado;

LVIII - leito carroçável: é o espaço destinado ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento, inclusive as áreas destinadas ao estacionamento de veículos;

LIX - logradouro público: é o espaço destinado à circulação, parada ou estacionamento de veículos e circulação de pedestres, tais como calçada, parques, área de lazer e calçadões;

LX - lote: é o terreno com área igual ou inferior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), resultante de parcelamento regular do solo com pelo menos uma divisa lindeira ao logradouro público e registrado como lote edificável;

LXI - lote mínimo: é a menor área de terreno possível de ser obtido através de um desdobro, desmembramento ou loteamento;

LXII - loteamento: é a subdivisão de um lote ou gleba em pelo menos dois lotes ou glebas, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

LXIII - obra de urbanização: é toda obra de infraestrutura que compõe os sistemas destinados ao uso público, tais como: pavimentação, rede de abastecimento de água, inclusive de reuso, rede de coleta, afastamento e sistema de tratamento de esgotos, sistema de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, rede de drenagem águas pluviais, rede de telefonia e lógica, gás canalizado, sinalização horizontal e vertical, acessibilidade, arborização interna, entre outros;

LXIV - obra emergencial: é a obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel;

LXV - outorga onerosa: é a autorização conferida pelo Poder Público, para edificar acima do Coeficiente de Aproveitamento, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira;

LXVI - parcelamento do solo: é a subdivisão de terras, em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, destinadas à edificação e concebida nas formas de desdobro, desmembramento ou loteamento;

LXVII - passeio, calçada ou parte da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinadas à circulação exclusiva de pedestres;

LXVIII - pavilhão industrial: é todo galpão de grande porte destinado à atividade industrial;

LXIX - pavimento: é o conjunto de compartimentos situados no mesmo nível da edificação, inclusive o térreo;

LXX - pavimento térreo: é o pavimento pelo qual se dá o acesso principal da edificação ao logradouro público;

LXXI - pilotis: é o conjunto de pilares no pavimento térreo que libera a circulação sob a edificação, sem qualquer tipo de vedação;

LXXII - pólo gerador de tráfego - PGT: é o empreendimento constituído por edificação ou edificações cujo porte e oferta de bens ou serviços geram interferências no tráfego do entorno e grande demanda por vagas em estacionamentos ou garagens, tais como shopping centers, supermercados, hotéis, centro de convenções, teatros, escolas, portos e aeroportos;

LXXIII - prédio complementar: é a edificação destinada ao apoio às atividades industriais principais, tais como: refeitório, escritório, ambulatório;

LXXIV - quadra: é a parcela do solo urbano delimitada por logradouros públicos;

LXXV - recuo: é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa do lote ou gleba;

LXXVI - recuo frontal: é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa frontal do lote ou gleba;

LXXVII - recuo do fundo: é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa do fundo do lote ou gleba;

LXXVIII - recuo lateral: é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e as divisas laterais do lote ou gleba;

LXXIX - reforma: obra ou serviço que implique na modificação da estrutura, do pé-direito, da compartimentação interna, externa ou da fachada, com ou sem mudança de uso, podendo manter, acrescer ou diminuir a área construída;

LXXX - tapume: vedação provisória usada durante a construção, visando à proteção de terceiros;

LXXXI - testada: é a medida de frente do lote;

LXXXII - telheiro: é a construção de simples cobertura de telha vã, sem laje, apoiadas por pilares e estruturas de madeira ou metálicas, aberta em todas as suas faces ou só parcialmente fechada podendo ser executada na área do recuo;

LXXXIII - tráfego local: é aquele cujo trânsito de veículos pelas vias públicas é proveniente dos bairros;

LXXXIV - tráfego principal: é aquele cujo trânsito de veículos pelas vias públicas é proveniente das vias arteriais;

LXXXV - tráfego rápido: é aquele onde se admite o trânsito de veículos pelas vias públicas com velocidade média de 60 km/h;

LXXXVI - unidade de terreno - UT: é a fração ideal de terreno de uso exclusivo ou privativo, que integra o condomínio sobre as quais serão edificadas as unidades habitacionais, comerciais, de serviços ou industriais; e será originada de lote ou gleba, resultante de parcelamento regular do solo;

LXXXVII - unidade autônoma: é o conjunto de compartimentos de uso privativo;

LXXXVIII - unidade autônoma residencial: é o conjunto de compartimentos de uso privativo para moradia;

LXXXIX - unificação: é a transformação de dois ou mais lotes ou glebas em um único imóvel;

XC - uso conforme: é aquele permitido pelas normas desta Lei Complementar;

XCI - uso não conforme: é aquele em desacordo com as normas contidas desta Lei Complementar;

XCII - uso de edificação ou de lote: é a atividade permitida ou exercida na edificação, em parte dela ou no lote;

XCIII - via arterial: é a classificação dada ao leito carroçável com função estrutural destinado à canalização do tráfego principal e de integração das diversas regiões da cidade;

XCIV - via coletora: é aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;

XCV - via de trânsito rápido: é aquela caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem intersecções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestre em nível;

XCVI - via local: é aquela caracterizada por intersecções em nível não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou áreas restritas;

XCVII - viela sanitária: é a faixa, gravada de servidão e de domínio público, com no mínimo 5,00 m (cinco metros) e máximo 6,00 (seis metros) de largura, ligando duas vias, destinada às obras de urbanização sendo permitido o tráfego exclusivo de pedestres, não sendo permitida sua conversão para uso de automóveis ou veículos motorizados;

XCVIII - viela de passagem: é uma faixa de domínio público com no mínimo 5,00 m (cinco metros) e no máximo 6,00 (seis metros) de largura ligando duas vias, destinada ao tráfego exclusivo de pedestres, podendo ser utilizada para obras de urbanização, não sendo permitido o seu uso como

acesso aos imóveis lindeiros a mesma, bem como sua conversão para uso de automóveis ou veículos motorizados e os seus extremos deverão desembocar em vias de circulação de veículos;

XCIX – via rural: são vias ou estradas que atravessam a área rural do município, denominadas por abreviatura de sua classe técnica seguida de número de identificação.

C – incomodidade: o estado de desacordo de uso ou atividade com as condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físico-ambientais e suas vivências sociais.

Capítulo I
1. DA DISCIPLINA DO USO DO SOLO

Art. 3º A disciplina do uso do solo tem como base a setorização instituída pelo Plano Diretor para o município de Itupeva.

§ 1º Ficam delimitados os setores urbanísticos pelo seu perímetro, definido este por linha que demarca suas vias de circulação, poligonais topográficas, limites de terrenos ou loteamentos e outros elementos naturais, conforme Anexo II do Plano Diretor vigente.

§ 2º - As vias públicas delimitadoras de setores poderão ter os usos comuns a ambas as zonas, em ambos os lados, exceto quando se tratar de atividades industriais, que ficarão adstritas ao limite do Setor Industrial (SI).

Art. 4º Para fins de setorização espacial do município o território de Itupeva divide-se nos seguintes setores urbanísticos:

I – Setor de Estruturação (SE);

II – Setor de Consolidação 1, 2 (SCO-1 e SCO-2);

III – Setor de Controle 1, 2 e 3 (SC-1, SC-2, SC-3);

IV – Setor de Chácaras 1, 2, e 3 (SCH-1, SCH-2, SCH-3);

V – Setor de Interesse Turístico 1, 2 e 3 (SIT-1, SIT-2, SIT-3);

VI – Setor de Predominância Comercial (SPC);

VII – Setor de Proteção Ambiental 1, 2 e 3 (SPA-1, SPA-2, SPA-3);

VIII – Setor Industrial 1, 2, 3 e 4 (SI-1, SI-2, SI-3 E SI-4);

IX – Setor de Regularização Fundiária (SRF);

X – Setor de Reserva Florestal (SRF);

XI – Setor Rural (SR).

§ 1º O Setor de Regularização Fundiária abrange os seguintes núcleos, passíveis de regularização fundiária:

a) Jardim Christiane;
b)Jardim Guiomar;
c) Gleba Santa Isabel;
d) Morada dos Deuses;
e) Sítio Santa Terezinha;
f) Vale das Pedras;
g) Gleba Ademir Vicentini;
h) Vista Alegre;
i) Gleba Clóvis Tonoli;
j) Morada do Sol;
k) Gleba Valdir Pavan;
l) Bela Vista;
m) New Park Tênis;
n) Gleba Aylton Tardini;
o) Gleba Humberto;
p) Gleba de Marchi;
q) Gleba Pau D'Óleo 1;
r) Gleba Três Garotos;
s) Gleba Sílvia R. Gonçalves;
t) Gleba Diana;
u) Gleba Pau D'Óleo 2;
v) Chácaras Belvederes.

Seção I
Das Certidões

Art. 5º Toda nova instalação de atividade, mudança de objeto social ou qualquer alteração que afetem diretamente a permissão da atividade no local, depende da emissão da Certidão do Uso do Solo que irá dispor sobre a viabilidade da categoria de uso pretendido, de acordo com as disposições desta Lei Complementar.

§ 1º A Certidão do Uso do Solo não implica na concessão do Alvará de Construção ou do Alvará de Funcionamento que ficarão sujeitos às disposições legais, e nem autoriza o início das atividades.

§ 2º O prazo de vigência da Certidão do Uso do Solo é de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 3º A Certidão do Uso do Solo perderá sua validade se não for utilizada dentro do seu prazo ou se houver alguma alteração em seu conteúdo.

Art. 6º A expedição da Certidão de Uso de Solo visando exclusivamente o recebimento de "correspondência" somente será permitida se estiver em conformidade com as atividades relacionadas no Anexo I de cada setor.

Art. 7º As certidões de diretrizes de parcelamento do solo vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano após sua emissão, podendo ser revalidadas por uma única vez por igual período, a critério da Prefeitura Municipal, mediante pedido feito com 30 (trinta) dias de antecedência ao vencimento das mesmas, pelo representante legal do imóvel.

Art. 8º As certidões de desdobro, desmembramento e de unificação terão validade de 1 (um) ano a partir de sua emissão, podendo ser revalidadas por uma única vez por igual período, a critério da municipalidade, desde que solicitado pelo representante legal do imóvel.

TÍTULO II
DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 9º Ficam criadas as seguintes categorias de uso do solo:

I - residencial destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar;

II - não-residencial destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades: industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional;

III - misto aquele constituído pelo uso residencial e não-residencial na mesma edificação ou lote.

Art. 10. Na definição de uso de solo dos loteamentos existentes, prevalecem os critérios utilizados quando de sua aprovação, sendo que para mudança de uso deverão ser seguidos os parâmetros previstos no artigo 15 desta Lei Complementar, exceto para as alterações já previstas nesta lei.

Art. 11. Fica proibida qualquer atividade comercial, industrial ou de serviço sobre o passeio público ou leito carroçável, inclusive guarda, manutenção e operação de carga e descarga, sendo obrigatória a existência de vagas para estacionamento, bem como espaço interno destinado para estes fins.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no "caput" deste artigo as feiras livres, as exposições e outras atividades desde que devidamente autorizadas, em caráter excepcional, pelo Poder Público.

Capítulo I
DAS TIPOLOGIAS DO USO RESIDENCIAL

Art. 12. O uso residencial divide-se nas seguintes tipologias:

I – unifamiliar: edificação destinada a apenas uma habitação no lote;

II – multifamiliar: tipologia destinada a mais de uma habitação no lote, regidas pela lei de condomínio, caso haja alienação destacada das unidades; ou para fins de locação, sendo vedada à alienação destacada das unidades, subdividindo-se em:

a) multifamiliar de pequeno porte: com até 4 (quatro) residências no lote, que poderão ser isoladas, geminadas ou sobrepostas;

b) multifamiliar horizontal: com mais de 4 (quatro) residências no lote, que poderão ser isoladas, geminadas ou sobrepostas com no máximo uma sobre a outra;

c) multifamiliar vertical: edificação com mais de dois pavimentos, inclusive o térreo.

Parágrafo único. As tipologias multifamiliar vertical e horizontal não poderão estar reunidas num mesmo condomínio.

Capítulo II
DAS ATIVIDADES DO USO NÃO RESIDENCIAL

Art. 13. O uso não residencial compreende as atividades industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional.

§ 1º As atividades relacionadas no "caput" poderão ter regras diferenciadas para implantação ou sofrer restrições quanto à sua localização no território, caso se caracterizem como especiais ou temporárias.

§ 2º As atividades especiais, definidas como aquelas que, por motivos de segurança, periculosidade ou outras razões ligadas à sua natureza requeiram tratamento diferenciado, estão reguladas no Título IX, Capítulo I e II.

§ 3º As atividades temporárias, definidas como aquelas que sejam exercidas por tempo determinado, não implicando em construção definitiva no lote, serão objetos de regulamentações, por decreto do Executivo, posteriores a esta lei.

§ 4º Será permitida a instalação de Condomínio Industrial ou Comercial, respeitados os seguintes requisitos:

I - o Condomínio Industrial ou Comercial será constituído por 2 (duas) ou mais indústrias autônomas ou atividades não-residenciais, que ocupem a mesma edificação ou lote e disponham de espaços e instalações de utilização comum e exclusiva, caracterizadas como bens de condomínio;

II - no Condomínio Industrial somente será admitida à implantação de atividades de uso classificadas como não-residencial do tipo comércio e serviços, desde que estas sejam correlatas às atividades industriais e permitidas no local conforme a setorização;

III - a administração do condomínio obedecerá à legislação federal pertinente;

IV - a constituição de Condomínio Industrial ou Comercial não caracteriza parcelamento do lote, tampouco arruamento ou ampliação do existente, não sendo suscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva de condômino.

§ 5º Para efeitos desta Lei Complementar consideram-se instalações de uso comum, entre outras, as passagens e comunicações internas, áreas livres, serviços de infra-estrutura, equipamentos de controle ambiental e insumos de processos.

Art. 14. Admite-se a existência de mais de um uso não residencial no lote, podendo usufruir infra-estrutura comum.

Parágrafo único. Entende-se por infraestrutura comum os compartimentos mínimos necessários ao funcionamento da atividade tais como: rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, acessos, vagas de estacionamento, refeitório, vestiário, enfermaria entre outros.

Art. 15. Eventuais pedidos de alteração de uso do solo de lotes residenciais para atividades não residenciais, mesmo que pontuais, após a análise da Diretoria de Planejamento, serão remetidos ao COMDUMA para sua deliberação e em seguida, se for o caso, deverão ser objeto de projeto de lei.

Capítulo III
DO USO MISTO

Art. 16. Considera-se uso misto aquele constituído por usos residenciais e não residenciais na mesma edificação ou lote, desde que o uso residencial atinja no mínimo 50% do índice de aproveitamento previsto para o setor.

Parágrafo único. No uso misto serão admitidas áreas comuns de estacionamento.

Art. 17. Não será admitido uso misto nas edificações em que indústrias, comércio ou prestações de serviço gerem ruídos, odores ou tráfego incompatíveis com o uso residencial.

Art. 18. Na tipologia multifamiliar vertical será admitido o uso não-residencial não incômodo, limitado aos dois primeiros pavimentos da edificação.

TÍTULO III
DA DISTRIBUIÇÃO DOS USOS

Art. 19. Os usos admitidos e as atividades não permitidas em cada um dos setores urbanísticos previstos no Plano Diretor do Município de Itupeva, bem como no entorno do Parque Municipal, estão descritas no Anexo I.

TÍTULO IV
DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 20. Impacto de vizinhança é o efeito que empreendimentos atuais, que passarão por modificações, ou futuros poderão trazer para a região vizinha. Os impactos podem ser urbanísticos, no trânsito, na área desmatada, no adensamento populacional, entre outros; ou sócio-econômicos, na estrutura de emprego e renda, nos negócios que podem ser atraídos ou expulsos, entre outros.

Capítulo I
DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 21. Empreendimentos de Impacto são todos aqueles, públicos ou privados, que possam vir a causar:

I - alteração significativa no ambiente natural ou construído;

II - sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura urbana;

III - repercussões significativas nas relações sociais em decorrência do uso, porte ou ocupação projetados;

IV - deterioração na qualidade de vida da população circunvizinha.

Art. 22. São considerados empreendimentos de impacto:

I - as edificações, isoladas ou em condomínio, não residenciais com área construída igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) cujo estudo será solicitado após a definição da atividade;

II - os shopping-centers ou centros comerciais que reúnam, numa mesma edificação, diferentes lojas de comércio varejista, com área útil igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

III - as transportadoras e as garagens de veículos de transportes coletivos ou de cargas, com área de terreno igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados);

IV - os supermercados e hipermercados com área de venda igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados);

V - estabelecimentos de ensino com atendimento a 100 (cem) alunos ou mais por período.

VI – os templos, casas de culto e igrejas com lotação superior a 300 pessoas;

§1º. A aprovação dos empreendimentos previstos que possam causar impacto de vizinhança está condicionada ao parecer favorável do COMDUMA e do COMDEMA.

§2º. Os casos omissos deverão receber análise e parecer favorável do COMDUMA e do COMDEMA e serão objeto de projeto de lei.

Art. 23. São considerados empreendimentos de impacto independentemente da área construída:

I - centrais de cargas;

II - centrais de abastecimento;

III - estações de tratamento;

IV - terminais de transporte;

V - cemitérios;

VI - crematórios;

VII - estabelecimentos de lazer e diversão, onde a atividade de música ao vivo ou mecânica se estenda após as 22 horas;

VIII - complexos esportivos, clubes recreativos ou desportivos, com quadras cobertas ou não, e similares, com horário de funcionamento que se estenda após as 22 horas;

IX - empreendimentos com uso extraordinário destinados a esportes e lazer, como parques temáticos, autódromos, estádios e similares;

X - estações de rádio-base;

XI - unidades de reeducação de menores;

XII - transporte ferroviário;

XIII - aterro sanitário;

XIV - postos de revenda de derivados de petróleo;

XV - hospitais, maternidades e casas de saúde;

XVI - estabelecimentos de ensino com área para prática desportiva;

XVII - terminais rodoviários urbanos ou intermunicipais, túneis, viadutos e vias expressas ou regionais;

XVIII - empresas de reciclagem de lixo;

XIX – outras atividades consideradas como polo gerador de tráfego tratadas no art. 252 desta Lei Complementar.

Art. 24. Nos casos de atividades localizadas em setores em que se permitam diferentes usos e que estes usos possam vir a causar distúrbio ou incômodo à vizinhança, tal incômodo, poderá ser denunciado ao órgão público que, tomará as medidas necessárias, podendo, inclusive, exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança aos causadores do impacto.

Seção I
Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 25. A instalação e o funcionamento de empreendimentos de impacto ficam condicionados à elaboração, pelo empreendedor ou pelo responsável legal do empreendimento, de Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos do art. 147 da Lei Complementar nº 153, de 29 de maio de 2007, o Plano Diretor.

Parágrafo único. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental, bem como as demais licenças pertinentes.

Art. 26. Estudo de Impacto de Vizinhança é o documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existirão com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação, pelo qual o empreendedor assume total responsabilidade tanto pelas informações nele contidas como na obtenção de todos os efeitos que efetivamente mitigem o impacto.

Parágrafo único. Entende-se como vizinhança, o entorno do local afetado pela instalação e funcionamento do empreendimento ou atividade, podendo ser:

I - vizinhança imediata, aquela instalada nos lotes ou quadras lindeiras;

II - vizinhança mediata, aquela situada na área de influência do projeto e que pode por ele ser atingida.

Art. 27. O Estudo de Impacto de Vizinhança será exigido, nos termos dos artigos 22 e 23 para os casos de:

I - construção;

II – ampliação da área construída regularmente existente;

III - funcionamento de atividades em construções existentes.

Art. 28. O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou da atividade em relação à qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, incluindo análise, no mínimo das seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - uso e ocupação do solo;

III - valorização imobiliária;

IV - equipamentos urbanos;

V - equipamentos comunitários;

VI - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VII – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VIII – ventilação e iluminação;

IX – nível de ruídos;

X – qualidade do ar;

XI – vegetação e arborização urbana;

XII – potencial de risco ou perigo para a saúde e segurança;

XIII – demanda do consumo de água e esgoto;

XIV – impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 29. Os aspectos que serão objetos de análise em cada uma das questões relacionadas no artigo anterior estão dispostos no Anexo VIII desta Lei Complementar.

Art. 30. O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá conter, no mínimo, os itens abaixo discriminados:

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 as seguintes indicações:

a) localização geográfica;

b) atividade(s) prevista(s), bem como os objetivos e as justificativas;

c) descrição do projeto e de suas alternativas tecnológicas;

d) áreas, dimensões, volumetria e acabamento da edificação projetada;
e) indicação das entradas e saídas, distribuição do sistema viário de acesso ao empreendimento e informações acerca de possíveis interferências no tráfego;

II - delimitação da área de vizinhança imediata e mediata, com justificativa e descrição da mesma;

III - compatibilização do projeto com os planos e programas governamentais, com a legislação urbanística e ambiental, com a infra-estrutura urbana e com o sistema viário na área de vizinhança;

IV - identificação e avaliação dos impactos na área de vizinhança durante as fases de construção e operação ou funcionamento e, quando for o caso, de desativação do empreendimento ou atividade, contendo:

a) definição de áreas de empréstimo;

b) destino final dos resíduos da construção civil, inclusive aqueles decorrentes das áreas de corte;

c) caracterização da cobertura vegetal do terreno;

d) produção e nível de ruído;

e) demanda de infra-estrutura e recursos naturais;

V - descrição da qualidade ambiental futura da área em comparação com a qualidade atual;

VI - definição de medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias;

VII - elaboração de programas de monitoramento dos impactos e da implementação das medidas preventivas, compensatórias, corretivas, mitigadoras e a metodologia e parâmetros a serem adotados e os prazos de execução, além dos responsáveis pela execução e o cronograma de implementação;

VIII – assunção pelo empreendedor, responsável legal do empreendimento, de todo e qualquer dano que cause ou possa vir a causar, além daqueles previstos no projeto e na sua implantação.

Art. 31. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento poderá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações, execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

II - doação de terreno ou de equipamento comunitário necessários para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento ou atividade;

III – ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização ou outras indicadas pelo órgão responsável;

IV - proteção acústica, com o uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os incômodos da atividade;

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

VI - cotas de emprego e curso de capacitação profissional, entre outros, vinculados a programas específicos municipais;

VII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;

IX - implantação e manutenção de áreas verdes;

X – outras que entender pertinentes para casos específicos.

Art. 32. O empreendedor ou o responsável legal pelo empreendimento, público ou privado, deverá:

I - elaborar o Estudo de Impacto de Vizinhança e fornecer o número de exemplares solicitados, assim como uma versão em meio digital;

II - cumprir as exigências, quando solicitadas, de esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica do Estudo de Impacto de Vizinhança;

III - promover a realização de audiências públicas, quando for o caso;

IV - assinar Termo de Compromisso, em que se compromete a arcar com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento, que deverá ser registrado no cartório de registro de imóveis;

V - implementar as medidas compatíveis, mitigadoras e compensatórias e os respectivos programas de monitoramento.

§ 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança, quando necessário, deverá ser elaborado por equipe multidisciplinar, a expensas do empreendedor, cujos membros deverão estar devidamente credenciados na sua área de atuação, que se responsabilizarão pelas informações, resultados e conclusões apresentadas.

§ 2º Os profissionais da equipe multidisciplinar mencionada no parágrafo anterior deverão estar devidamente credenciados na sua área de atuação e juntar a anotação de responsabilidade técnica – ART ou registro de responsabilidade técnica – RRT à documentação.

Art. 33. O órgão responsável pela análise técnica deverá se manifestar através de parecer técnico no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias, prorrogáveis por igual período em caso de projetos de alta complexidade técnica.

Parágrafo único. Durante a análise técnica do Estudo de Impacto de Vizinhança, o órgão municipal competente poderá exigir esclarecimentos e complementação de informações ao empreendedor.

Art. 34. Como pré-requisito para análise e aprovação do empreendimento deverá ser apresentado concomitantemente ao projeto o Estudo de Impacto de Vizinhança.

Parágrafo único. O Certificado de Conclusão da Obra e o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante verificação pelo Poder Público da efetiva conclusão das medidas mitigadoras definidas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 35. Nos casos que exijam análise do COMDUMA e COMDEMA, o Estudo de Impacto de Vizinhança deverá ser acompanhado do Relatório de Impacto de Vizinhança, que seguirá ao COMDUMA – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e ao COMDEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, juntamente com o parecer técnico do órgão responsável.

Art. 36. O Relatório de Impacto de Vizinhança deverá apresentar, de forma resumida e em linguagem acessível, a conclusão do Estudo de Impacto de Vizinhança e cada um dos itens que o compõem, devendo ser ilustrado com mapas, fotos e demais recursos visuais que auxiliem na demonstração das vantagens e desvantagens do projeto e das consequências de sua instalação e funcionamento.

Art. 37. Durante o processo de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Vizinhança pelo COMDUMA – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e COMDEMA - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente poderá ser convocada audiências públicas por decisão do próprio Conselho ou quando sugerida ao COMDUMA ou ao COMDEMA pelos moradores da vizinhança imediata ou mediata do empreendimento através de suas associações.

Art. 38. São condições prévias à realização de audiências públicas:

I - a publicação, a expensas do interessado, em ao menos um jornal de grande circulação local e um de circulação regional, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, de todas as informações sobre a realização da audiência pública, tais como data, local, hora e assunto a ser tratado, bem como outras informações julgadas necessárias pelo COMDUMA e pelo COMDEMA;

II - disponibilizar o Estudo de Impacto de Vizinhança/Relatório de Impacto de Vizinhança, objeto da audiência pública, para consulta, nas dependências da Prefeitura Municipal, pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos antes da realização da audiência.

TÍTULO V
DOS COEFICIENTES URBANÍSTICOS

Art. 39. Ficam definidos os coeficientes urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I – coeficiente de aproveitamento;

II – coeficiente de ocupação;

III - recuos de frente, lateral e de fundo;

IV – altura máxima (gabarito);

V – coeficiente de permeabilidade do solo.

§ 1º - Os parâmetros referidos nos incisos I ao IV e o coeficiente a que se refere o inciso V, estão dispostos nos Anexos II, III e IV desta Lei Complementar.
§ 2º - O emprego de medidas mitigadoras poderá reduzir os percentuais de coeficiente de permeabilidade do solo, na forma que dispuser lei específica.

Art. 40. O valor da contrapartida decorrente do uso do coeficiente de aproveitamento até o máximo da outorga onerosa do direito de construir, previsto no capítulo V da Lei Complementar nº 153, de 29 de maio de 2007, deverá ser quitado até a ocasião do pedido de habite-se da edificação, mediante cronograma de desembolso aprovado na ocasião da aprovação da construção.

Parágrafo único. Nos pedidos de habite-se, o valor a ser quitado será proporcional à metragem da edificação em relação ao percentual do coeficiente de aproveitamento máximo permitido.

Capítulo I
DAS CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO

Art. 41. Será admitida a coexistência de dois ou mais usos num mesmo lote desde que sejam permitidos no setor, atendidas as exigências estabelecidas nesta Lei Complementar.

Art. 42. Não será computado para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação:

I - a área construída em subsolo, destinada exclusivamente à garagem;

II - a área construída destinada a equipamentos eletromecânicos da edificação, tais como: caixa d'água, bombas hidráulicas, depósito de lixo, instalação de ventilação e ar condicionado, abrigo para relógio de energia, água ou gás e ainda piscina, equipamentos para elevadores e fossa séptica.

Art. 43. Na área livre do lote, resultante dos recuos de frente, fundo e laterais obrigatórios serão permitidos os seguintes elementos:

I - abrigo para carro e varanda, sem laje, com área não superior a 30,00 m² (trinta metros quadrados) ou a 60% (sessenta por cento) da área livre do recuo, devendo ser aberto em pelo menos duas ou mais faces, construído com material removível não integrado na estrutura da construção.

II – beiral, marquise e outros elementos não sobrepostos, em balanço com até 1,00 m (um metro), não sendo considerado como área construída.

III - sacadas sem fechamento lateral, em balanço, com até 1,00 m (um metro) de largura desde que sua área não ultrapasse a 30% (trinta por cento) da área livre do recuo.

§ 1º Os elementos permitidos no "caput" deste artigo, só poderão ser construídos numa mesma edificação, quando a soma de suas áreas não ultrapassar a 70% (setenta por cento) da área livre para cada recuo.

§ 2º A sacada, marquise ou outros elementos em balanço serão permitidos nos recuos laterais e de fundo desde que respeitado no mínimo a distância de um metro da divisa do imóvel, caso haja abertura voltada para o vizinho a distância da divisa será de um metro e meio.

Art. 44. O beiral superior a um metro será computado na área construída, na taxa de ocupação e no coeficiente de aproveitamento.

Art. 45. Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e coeficiente de ocupação, bem como recuos, serão consideradas tanto as áreas construídas cobertas da edificação principal, como das edificações acessórias se houver.

Art. 46. Em terreno parcialmente atingido por plano de melhoramento, o coeficiente de aproveitamento e o coeficiente de ocupação do lote serão calculados unicamente sobre a área remanescente, ressalvando o que dispõe este artigo.

Parágrafo único. Fica assegurado aos proprietários de terrenos parcialmente atingidos por plano de melhoramento, quando doarem a Prefeitura a parcela necessária à execução do melhoramento, o direito de computar a área doada no cálculo do coeficiente de aproveitamento, desde que não ultrapasse uma vez e meia do permitido para o local.

Art. 47. Em todos os setores, as áreas não impermeabilizadas devem se manter com material drenante como pedriscos e vegetação, conforme mencionado nos Anexos II, III e IV desta Lei Complementar.

Art. 48. Quando se tratar de recuo de fundos para logradouro público, deverá obedecer à mesma medida do recuo frontal estipulada para o setor onde se encontrar o imóvel, ressalvados os existentes.

TÍTULO VI
2. DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 49. Para o Setor de Regularização Fundiária, os coeficientes urbanísticos estão descritos a seguir:

§ 1º No Jardim Christiane e Jardim Guiomar serão utilizados os recuos e coeficientes urbanísticos do Setor de Estruturação.

§ 2º Na Gleba Santa Isabel, Morada dos Deuses, Sítio Santa Therezinha, Vista Alegre, New Park Tênis, Gleba Demarchi, Gleba Pau D'Óleo 02, Gleba Aylton Tardini e Gleba Três Garotos serão utilizados os recuos e coeficientes urbanísticos do Setor de Chácaras 01.

§ 3º No Vale das Pedras, Gleba Ademir Vicentini, Gleba Clóvis Tonoli e Gleba Silvia Gonçalves serão utilizados os recuos e coeficientes urbanísticos do Setor de Controle 01.

§ 4º Na Gleba Valdir Pavan e Morada do Sol serão utilizados os recuos e coeficientes urbanísticos do Setor de Interesse Turístico 1.

§ 5º Na Gleba Diana serão utilizados os recuos e coeficientes urbanísticos do Setor de Controle 3.

§ 6º Na Bela Vista e Gleba Pau D'Óleo 1 serão utilizados os recuos e coeficientes urbanísticos do Setor de Chácaras 3.

§ 7º Na Gleba Umberto serão utilizados os recuos e coeficientes do Setor Industrial 1.

Capítulo I
DO USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E MULTIFAMILIAR

Art. 50. As restrições urbanísticas referentes ao uso residencial unifamiliar estão definidas no Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 51. As restrições urbanísticas referentes ao uso residencial multifamiliar estão definidas nos Anexos III e IV desta Lei Complementar.

Art. 52. As garagens cobertas das edificações verticais serão consideradas como pavimento e área construída, porém sua área não será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento, bem como, no coeficiente de ocupação, quando estiverem localizadas no subsolo, ou no térreo e ou primeiro pavimento.

Art. 53. Nos usos residenciais unifamiliar e multifamiliar horizontal serão admitidos abrigos cobertos, sem laje, para autos no recuo frontal, os quais não serão computados nos cálculos do coeficiente de aproveitamento e coeficiente de ocupação até o limite de 30,00 m² (trinta metros quadrados).

Art. 54. Para os loteamentos constantes no anexo II onde será permitido o recuo igual a zero metros, serão verificadas as questões de: salubridade, ventilação e iluminação dos cômodos, em conformidade com o código sanitário ou de obras, bem como os demais coeficientes urbanísticos, sob pena de não aprovação da construção.

§ 1º. Para os loteamentos: Jardim Europa, Jardim Samambaia, Residencial Pacaembu, Jardim Boa Esperança, Jardim Vitória, Jardim Vitória II, Parque das Hortênsias, Vila Aparecida, Vila Independência, Residencial Pacaembu II, Rio das Pedras, Jardim Primavera, Jardim Alegria, Jardim Buriti, Vila São João, Jardim Ana Luiza, Portal de Santa Fé, Jardim São Vicente, Parque Amarylis, Residencial Santo Antonio II serão admitidos recuo lateral e de fundos igual a zero metro desde que respeitados os demais coeficientes urbanísticos e verificadas a salubridade, a ventilação, a iluminação dos cômodos, em conformidade com o código sanitário ou de obras, além do terreno possuir área máxima de 200 m² e estar localizado no meio de quadra, sob pena de não aprovação da construção.

§ 2º. Para os todos os loteamentos inclusive os elencados no parágrafo primeiro, somente poderá ocorrer o desdobro se respeitada a área mínima do lote estabelecida para o setor urbanístico em que o mesmo esteja inserido.

Seção I
3. Residencial Multifamiliar Vertical e Horizontal

Art. 55. Deverá ser reservado e doado para uso da municipalidade o mínimo de 5% (cinco por cento) do total da área do terreno.

§ 1º Serão dispensados da reserva e doação os lotes com áreas menores que 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 2º Para os lotes com área igual ou superior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) a reserva e doação prevista no parágrafo primeiro poderá ser substituída pelas seguintes alternativas:

I - edificação de equipamento público em valor equivalente, a expensas do interessado;

II - imóvel com área equivalente localizado no entorno do empreendimento ou em local de interesse da municipalidade, em valor equivalente, a expensas do interessado;

III – pagamento realizado em espécie no valor correspondente à área prevista no "caput", sendo que neste caso o recurso financeiro será destinado ao Fundo Municipal da Habitação.

§ 3º As alternativas a que se refere o parágrafo segundo serão adotadas se houver solicitação do interessado, após os devidos estudos técnicos que comprovem sua viabilidade, a critério da municipalidade e anuência do Chefe do Executivo Municipal.

Art. 56. Serão computadas para cálculo do coeficiente de aproveitamento e do coeficiente de ocupação as áreas de recreação, lazer ou serviço de uso coletivo, quando cobertas.

Art. 57. Os parâmetros urbanísticos do uso residencial vertical estão definidos no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 1º. As frações ideais do condomínio vertical residencial deverão possuir área privativa mínima de 45,00 m² (quarenta e cinco metros quadrados) e seus compartimentos deverão respeitar a lei estadual nº 10.083 de 23 de setembro de 1998 que dispõe sobre o Código Sanitário do Estado de São Paulo, ressalvados os empreendimentos de interesse social realizados pelo poder público;

§ 2º. Nas edificações verticais, para o pavimento térreo e primeiro pavimento, limitados ao gabarito de 18,50 m (dezoito metros e cinquenta centímetros) e ao uso comercial e de serviços, serão admitidos os seguintes recuos: laterais e fundos iguais a 3,00 (três metros), frente igual a 6,00 (seis metros); e para os demais pavimentos deverá ser seguido o disposto no Anexo IV desta Lei Complementar.

Art. 58. São consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo dos coeficientes de aproveitamento e ocupação nas edificações com tipologia vertical:

I - área do pavimento térreo em *pilotis*, sem qualquer vedação, a não ser a da caixa de escadas, rampas, elevadores e portaria, limitada a 30% (trinta por cento) da área do pavimento;

II - a garagem, quando estiver localizada no pavimento subsolo, térreo ou no primeiro pavimento, inclusive rampas, escadas e elevadores;

III – reservatório d'água, barriletes, casa de máquinas, poço de elevador e caixa de escada;

IV - as áreas de terraços e varandas, quando seu total não exceder 5% (cinco por cento) da área construída, excluídas as áreas correspondentes aos incisos I, II e III deste artigo.

Art. 59. As quadras esportivas descobertas, fossas, escadas e rampas não serão computadas como área construída e serão incluídas no cálculo de área livre podendo ocupar os recuos obrigatórios, desde que não prejudique a iluminação, ventilação e a mobilidade das pessoas ou veículos.

Art. 60. Os subsolos dos prédios destinados exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, como rampas, escadas, vestiários e instalações sanitárias sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana, observarão os seguintes recuos:

I - frontal: 5,00m (cinco metros), exceto nos loteamentos sujeitos às normas contratuais e ou convencionais, nos quais deverá prevalecer o de maior restrição, para lotes localizados no meio de quadra; e para os lotes de esquina deverá ser previsto ainda recuo lateral de 5,00m (cinco metros) metros, voltado para o logradouro público e para o caso em que o lote fizer divisa, pelo fundo, com logradouro público deverá ser respeitado o recuo de 5,00m (cinco metros);

II - laterais e fundos: inexigíveis, exceto para os casos previstos na alínea acima.

§ 1º Os subsolos poderão aflorar, no máximo 7,00 m (sete metros) do perfil natural do terreno, em aclive ou declive, ao ponto mais alto do telhado, desconsiderado o muro de fechamento ou guarda-corpo;

§ 2º As fachadas dos subsolos, afloradas acima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível médio das guias, deverão receber tratamento arquitetônico adequado em observância à estética urbana, em especial:

I - no mínimo 50% (cinqüenta por cento) da fachada, no sentido horizontal e vertical, deverão ser aterradas em forma de taludes e ajardinadas;

II - o restante do afloramento deverá receber tratamento arquitetônico adequado, tanto no aspecto estético, quanto funcional.

TÍTULO VII
DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL E construção inalienável

Art. 61. Os condomínios horizontais ou construções inalienáveis residencial, comercial e de serviço serão permitidos nos setores: SE, SCO-1, SC-1, SC-3, SCO-2, SCH-1, SIT-1, SIT-2, SIT-3, SPC, SCH-1.

Art. 62. Os condomínios horizontais ou construções inalienáveis industriais serão permitidos nos seguintes setores: SI-1, SI-2, SIT-2, SIT-3, SPA-1.

Art. 63. Os condomínios horizontais ou construções inalienáveis serão projetados em função do setor urbanístico onde se situa o imóvel, considerando a frente mínima da gleba ou lote, fração ideal mínima por unidade habitacional, área máxima da gleba, frente e profundidade mínima da fração ideal e número máximo de unidades horizontais (UH), nos termos das tabelas 1 e 2.

§ 1º A tabela 1 aplicar-se-á aos condomínios horizontais ou para construções inalienáveis: residencial, comercial e de serviço, exceto para loteamentos já aprovados:

TABELA 1	**Frente Mínima da gleba ou lote (m)**	**Área Mínima da fração ideal + área comum (m²)**	**Área Mínima da Gleba (m²)**	**Área Mínima da fração ideal (m²) (área privativa)**	**Área Máxima da Gleba (m²)**	**Nº Máximo de frações ideais**	**Frente Mín. da Fração Ideal (m)**	**Prof. mín. da Fração Ideal (m)**
SSPC demais localidades	20,00	30*	625	20	2.500	30*	4,00	5,00
SSPC Rod. Vice Prefeito Hermenegildo Hermenegildo Tonoli	20,00	60*	625	40	30.000	200*	5,00	8,00
SE	20,00	250	720	240	20000	60	8,00	30,00
SCO – 1	20,00	360	720	160	200000	500	8,00	20,00
SCO – 2	20,00	450	900	300	60000	100	10,00	30,00
SC – 1	20,00	250	720	240	25000	75	8,00	30,00
SC – 3	25,00	800	720	450	60000	50	15,00	30,00
SCH -1	25,00	1000	3.000	450	200000	150	15,00	30,00
SIT-1	25,00	800	3.000	450	250000	200	15,00	30,00
SIT-2/ SIT-3	25,00	450	2.000	400	200000	300	15,00	30,00

* Somente para salas ou atividades comerciais

§ 2º A tabela 2 aplicar-se-á a condomínio horizontal industrial ou para construções inalienáveis:

TABELA 2	**Frente Mínima da gleba ou lote (m)**	**Área Mínima da fração ideal + área comum (m²)**	**Área Mínima da Gleba (m²)**	**Área Mínima da fração ideal (m²) (área privativa)**	**Área Máxima da Gleba (m²)**	**Nº Máximo de frações ideais**	**Frente Mín. da Fração Ideal (m)**	**Prof. mín. da Fração Ideal (m)**
SI-1	20,00	1.666	6.000	1500	60.000	36	25,00	40,00
SI-2	20,00	1.666	15.000	1500	120.000	72	25,00	40,00
SIT-II/ SIT-III	20,00	2.400	15.000	2000	120.000	50	25,00	40,00
SPA-1	20,00	2.500	20.000	2000	25.000	10	40,00	50,00

§ 3º Para as tabelas 1 e 2 deverão ser observados os seguintes itens:

I - Para todos os setores somente será admitida a incorporação de condomínio horizontal ou construções inalienáveis em áreas que tenham frente para via pública, cujo leito carroçável tenha dimensões mínimas de 9,00m (nove metros) e o logradouro com largura mínima de 14,00m (quatorze metros), observado o Estudo de Impacto de Vizinhança;

II - Caso a área da gleba ou lote exceda os limites máximos acima estabelecidos, após análise técnica e a critério da municipalidade, poderá ser aceito o excedente como área comum do condomínio ou construção inalienável desde que destinado a área verde ou de lazer;

III - Não será admitido condomínio horizontal ou construção inalienável com fins residenciais no Setor de Predominância Comercial – SPC;

IV - O recuo frontal mínimo da gleba para os usos residencial, comercial e de prestação de serviço será de 5,00 m (cinco metros) e quanto aos recuos lateral e de fundo deverá ser respeitado o quanto disposto no Anexo III desta Lei Complementar, para a fração ideal;

V – Para o Setor de Predominância Comercial o recuo lateral de ambos os lados e o de fundo serão no mínimo de 2,00 metros;

VI - O recuo frontal da gleba para o uso industrial será de 10,00 m (dez metros) e os recuos lateral e fundo da gleba deverão ser respeitados o quanto disposto no Anexo III desta Lei Complementar, para a fração ideal.

§ 4º Serão admitidas unidades habitacionais geminadas somente para condomínio cuja unidade autônoma possua área privativa mínima de 80,00 m² (oitenta metros quadrados) e apresente densidade populacional de no máximo 170 (cento e setenta) habitantes por hectare;

§ 5º As unidades habitacionais deverão possuir área privativa mínima de 64 m² (sessenta e quatro metros quadrados), quando as mesmas forem construídas respeitando os recuos do Anexo III desta Lei Complementar.

Art. 64. Os condomínios horizontais ou construções inalienáveis deverão seguir as seguintes diretrizes:

I – as edificações terão gabarito máximo de dois pavimentos;

II – deverá ser reservada uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno da edificação ou em bolsões de estacionamento coletivo;

III – deverá ser projetado um recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros) a partir do alinhamento do imóvel, junto à via interna do condomínio, como faixa não edificante;

IV – as vias internas para circulação de veículos terão declividade longitudinal máxima de 15% (vinte por cento) e largura mínima de 7,00 m (sete metros) de leito carroçável;

V – as vias internas para circulação de pedestres terão declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) e largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado em concordância com as vias de circulação de veículos e será obrigatório prever em 20% (vinte por cento) da calçada o plantio de gramíneas;

VI – as descontinuidades dos traçados das vias (ruas sem saída) deverão ser resolvidas com um balão de retorno com raio mínimo de 10,00m (dez metros);

VII – a distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a unidade horizontal será de 75,00m (setenta e cinco metros);

VIII – as frações ideais não poderão sofrer alterações em suas áreas, conservando o tamanho originalmente aprovado pela Prefeitura Municipal de Itupeva;

IX - para os condomínios industriais ou construções inalienáveis será obrigatória à reserva de uma área mínima, equivalente a 10% da área total do condomínio, destinada ao reflorestamento e ao sistema viário, no interior do empreendimento, sendo que desse percentual será obrigatória a destinação de no mínimo 50% (cinqüenta por cento) para reflorestamento;

X – poderão ser previstas áreas comuns destinadas à guarita, portaria, zeladoria e sede social de uso exclusivo do condomínio;

XI – as áreas da guarita de segurança e instalações sanitárias mínimas para vigia, bem como depósito de lixo e cabines de energia elétrica serão computados como área construída, bem como nos coeficientes de ocupação e aproveitamento, podendo ser construídas no recuo frontal, desde que o proprietário execute a demolição sem ônus para a municipalidade, quando necessário;

XII - as áreas cobertas destinadas às vagas de garagem não serão computadas nos coeficientes de aproveitamento e ocupação, entretanto a referida área construída será tributada, exceto se for executada em estrutura móvel cobertas por toldos ou similares;

XIII – para os condomínios ou construções inalienáveis previstos nos artigos 61 e 62 desta Lei Complementar, como contrapartida social e/ou ações mitigadoras pelo impacto de vizinhança, o empreendedor deverá firmar termo de compromisso a ser cumprido no prazo estabelecido pela municipalidade, obrigando-se a doar ao município, conforme necessidade e projetos da municipalidade: valor em espécie, material, imóvel, máquinas, equipamentos, veículo, construção ou participação na construção de equipamentos comunitários, a serem definidos na ocasião da aprovação final do empreendimento.

Art. 65. Para os condomínios horizontais ou construções inalienáveis de uso residencial, as áreas destinadas para lazer deverão seguir a proporção mínima de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) para cada fração ideal.

Art. 66. Os condomínios horizontais ou construções inalienáveis deverão ser providos de:

I - sistema de abastecimento de água ligado à rede pública ou independente através de fonte alternativa;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário ligado à rede pública, com anuência da municipalidade e do operador do sistema de água e esgoto no município, podendo o tratamento ser dispensado a critério do operador municipal;

III - eletrificação e iluminação, conforme as normas e diretrizes da concessionária, ligadas à rede pública;

IV - galerias de águas pluviais e sistema de captação superficial ligadas às cisternas para recarga do lençol freático e contenção de enchentes, a ser regulamentado por lei específica;

V - vias pavimentadas, preferencialmente do tipo permeável;

VI - acessibilidade, sinalização horizontal e vertical;

VII - instalações para coleta seletiva do lixo;

VIII - arborização interna com árvores nativas da região, sempre que possível;

IX - calçadas com 20% (vinte por cento) de gramíneas e o restante do piso preferencialmente semipermeável, desde que não prejudique a acessibilidade;

X - local para armazenamento de lixo doméstico com área de no mínimo 4,00m² (quatro metros quadrados), piso em cerâmica, paredes e tetos azulejados, ponto de água e esgoto e porta ventilada com tela, voltada para a via pública.

Art. 67. O condomínio ou construção inalienável, para que possa ter seu projeto aprovado, deverá satisfazer as exigências desta Lei Complementar e ainda:

I - o seu perímetro divisório ser integralmente cercado ou murado;

II – apresentar a disciplina do uso da gleba fixando diretrizes quanto aos: recuos, fechos, tipos e números de construções, ajardinamentos e arborizações.

Art. 68. A expedição do habite-se das edificações ficará condicionado à conclusão das mesmas, bem como das obras de urbanização e ao cumprimento do termo de compromisso, nos casos previstos no artigo anterior.

Art. 69. Na ocasião da aprovação deverão ser apresentados os documentos constantes no Anexo XV desta Lei Complementar.

Art. 70. Todos os projetos de condomínios ou construção inalienável deverão ser submetidos à Câmara Técnica, a ser instituída por Lei Municipal própria.

Art. 71. Para cada unidade habitacional será admitida uma única família, inclusive em condomínios ou construção inalienável**.**

Art. 72. Nos lotes localizados nos setores de urbanização específica, resultantes de regularização fundiária, não será permitida a implantação de condomínios ou construção inalienável.

Art. 73. Será permitido o uso residencial nos condomínios ou construção inalienável de comércio e serviço horizontais, em uma porcentagem máxima de 20% (vinte por cento) da área total desde que as frações ideais tenham a sua categoria de uso definido na ocasião da aprovação do projeto, sendo vedada a mudança de tal uso.

Art. 74. Será permitido o uso comercial e de serviços nos condomínios ou construções inalienáveis industriais horizontais, em no máximo 20% (vinte por cento) da área total, desde que as frações ideais tenham a sua categoria de uso definido na ocasião da aprovação do projeto, sendo vedada a mudança de tal uso.

Parágrafo único. As frações ideais destinadas ao uso de comércio e serviços deverão respeitar as restrições dos condomínios horizontais de comércio e serviço.

Art. 75. Nos condomínios ou construções inalienáveis horizontais de comércio, serviço e industrial, somente será permitida a ocorrência de atividades e portes permitidos para o setor em que o imóvel se situa.

TÍTULO VIII
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA USO NÃO RESIDENCIAL E MISTO

Art. 76. Os usos não residencial e misto seguirão os coeficientes, recuos e demais restrições constantes do Anexo II desta Lei Complementar.

TÍTULO IX
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA USO ESPECIAL

Capítulo I
DOS USOS ESPECIAIS SUJEITOS ÀS RESTRIÇÕES DE LOCALIZAÇÃO

Art. 77. Os usos abaixo discriminados deverão obedecer ao raio mínimo de 300,00m (trezentos metros) medidos a partir do portão de entrada dos estabelecimentos de educação do ensino fundamental, médio e superior:

I - casas noturnas dos tipos dancing, boites e similares;

II - estabelecimentos de jogos e diversões eletrônicas dos tipos “snoocker”, pebolim, fliperama e similares;

III - estabelecimentos que vendam bebidas alcoólicas e similares;

IV - empresas que comercializam o uso de computadores para jogos digitais e acesso à Internet, denominadas “lan houses” e/ou “cyber cafés”.

Art. 78. As casas noturnas dos tipos “dancing”, boite e similares deverão obedecer ao raio mínimo de 300,00m (trezentos metros) dos estabelecimentos de saúde com internação.

Parágrafo único. O raio será medido a partir dos limites do lote.

Capítulo II
4. DOS USOS ESPECIAIS SUJEITOS AOS PARÂMETROS DIFERENCIADOS

Seção I
Dos Postos de Serviço com Venda de Combustíveis e ou Lavagem de Veículos Automotores

Art. 79. Os postos de serviço terão as seguintes restrições de localização:

I - venda de combustíveis: somente será admitido nas vias arteriais e coletoras, nos setores em que a atividade é permitida;

II - ter uma distância mínima de 200 m (duzentos metros) de raio das margens de cursos d’água e áreas de mananciais situados em área urbana;

III – sejam observadas as distâncias mínimas de estabelecimentos que industrializem, comercializem ou estoquem gás liquefeito de petróleo (GLP) ou fogos de artifício, conforme a legislação estadual e federal pertinente;

IV - as bombas de abastecimento sejam instaladas a uma distância mínima de 4,00 m (quatro metros) além do passeio público, sendo que esse recuo poderá ser coberto com estrutura desmontável, que será considerado como área construída para efeito de aprovação de projeto;

V - os postos de combustíveis, inclusive os já em funcionamento, devem possuir canaletas para captação e escoamento de água, em toda a extensão das divisas para logradouros públicos, com dimensões mínimas de 10,00 cm (dez centímetros) de largura por 10,00 cm (dez centímetros) de profundidade, fechada com grelha de ferro, devendo a pavimentação ser executada com materiais antiderrapantes.

Art. 80. A lavagem, limpeza e lubrificação dos veículos deverão ser feitas de maneira a evitar a dispersão de poeira, água ou substância oleosa, bem como impedir escoamento de água para via pública.

§ 1º As águas residuais provenientes da lavagem de veículos deverão ser recolhidas por grelhas e após tratamento adequado para sua separação de óleos e graxas, serem lançadas na rede pública de esgotos.

§ 2º Na impossibilidade técnica do lançamento na rede pública de esgoto, as águas residuais poderão ser lançadas em reservatórios apropriados, após o tratamento de modo a atender a legislação vigente.

§ 3º O óleo lubrificante usado não poderá ser lançado em nenhuma hipótese na rede pública de esgoto ou em corpos d'água.

Art. 81. A pavimentação das áreas operacionais dos postos deverá seguir a legislação e normas estaduais aplicáveis e ser drenada de maneira a impedir o escoamento superficial das águas de lavagem para a via pública, e as demais áreas de circulação deverão ser pavimentadas de modo a oferecer segurança aos veículos e aos transeuntes.

Art. 82. Coberturas leves para proteção de bombas de combustíveis nos postos de serviço não serão computadas no coeficiente de aproveitamento e coeficiente de ocupação e dispensarão recuos.

Art. 83. Somente será concedido o alvará de funcionamento dos postos de combustível após aprovação, junto à empresa concessionária dos serviços de água e esgoto, de projeto de drenagem e reutilização de águas servidas.

Art. 84. Outras atividades comerciais, como lojas de conveniência, vinculadas aos depósitos e ou postos de revenda dos derivados de petróleo dependerão de alvará de funcionamento próprio.

Art. 85. Os postos de serviço com apenas lavagem de veículos automotores deverão adotar os seguintes critérios:

I - área mínima do terreno: 250,00 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados);

II - altura mínima dos muros divisórios: 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para a área de lavagem.

Seção II
Do Armazenamento e Comércio de Botijões de GLP

Art. 86. O armazenamento e comércio de botijões de Gás Liquefeito de Petróleo – GLP – deverá observar as seguintes restrições urbanísticas, sem prejuízo do disposto nas demais legislações pertinentes:

I - testada mínima do terreno: 10,00 m (dez metros);

II - área mínima do terreno: 600,00 m² (seiscentos metros quadrados), ressalvados os já existentes com situação regular.

Parágrafo único. Consideram-se botijões os recipientes transportáveis de GLP, com capacidade nominal de até 13 kg (treze quilos), com formato, dimensões e demais características estabelecidas pelas normas técnicas oficiais.

Art. 87. O armazenamento e a comercialização de recipientes transportáveis de gás liquefeito de petróleo (GLP), no Município de Itupeva, subordina-se às normas expedidas pela Agência Nacional do Petróleo (ANP) e às Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, especialmente a Portaria 27/96, de 16 de setembro de 1996, do Departamento Nacional de Combustíveis.

Seção III
Das Estações de Radiocomunicações

Art. 88. A instalação de estação de radiocomunicação de serviços de telecomunicações deverá obedecer ao disposto nesta Lei Complementar, sem prejuízo da legislação federal e estadual pertinente, inclusive a resolução nº 506/2008 emitida pela Agência Nacional de Telecomunicações.

Parágrafo único. A instalação também depende da apresentação do documento que comprove a aprovação emitida pela ANATEL – Agência Nacional de Telecomunicações - e da apresentação do Laudo Radiométrico.

Art. 89. A Prefeitura Municipal de Itupeva exigirá laudo assinado por físico ou engenheiro da área de radiação, onde constem as medidas nominais do nível de densidade de potência nos limites da propriedade da instalação, nas edificações vizinhas e nos edifícios com altura igual ou superior a antena, num raio de 200m (duzentos metros).

Art. 90. Estão compreendidas nas disposições desta Lei Complementar as antenas transmissoras que operam na faixa de freqüência de 100 KHz (cem quilohertz) a 300 GHz (trezentos gigahertz).

Parágrafo único – Excetuam-se do estabelecido no "caput" deste artigo as antenas transmissoras associadas a:

I – radares militares e civis, com propósitos de defesa e/ou controle de tráfego aéreo;

II – rádio amador, rádio comunitária, faixa do cidadão e similares;

III – rádio-comunicadores de uso exclusivo das polícias militar, civil e municipal, corpo de bombeiros, defesa civil, controle de tráfego, ambulâncias e outros;
IV – rádio-comunicadores instalados em veículos terrestres, aquáticos ou aéreos;
V – produtos comercializados como bens de consumo, tais como fornos microondas, telefones celulares, brinquedos de controle remoto e outros;

VI – retransmissoras de sinais de TV operando em UHF e VHF desde que apresentem relatório de conformidade de radiações não ionizantes, de acordo com a resolução nº 303, de 02 de julho de 2002, da Agência Nacional de Telecomunicações.

Art. 91. Toda a instalação de antenas transmissoras de radiação eletromagnética deverá ser feita de modo que a densidade de potência total considerada a soma de radiação preexistente com a radiação adicional emitida pela nova antena, medida por equipamento que faça integração de todas as freqüências na faixa prevista por esta lei, não ultrapasse 100 mW/cm² (cem mili watts por centímetro quadrado), em qualquer lugar passível de ocupação humana.

Art. 92. Fica proibido o funcionamento contínuo dos equipamentos desta seção por meio de geradores movidos a combustível fóssil, exceto quando da interrupção de fornecimento de energia elétrica.

Art. 93. A instalação de estação de radiocomunicação dos serviços de telecomunicações fica vedada nos seguintes locais:

I - nas praças e áreas verdes;

II - nos parques públicos urbanos;

III - em áreas de preservação permanente e unidades de conservação;

IV - em áreas de preservação do patrimônio cultural;
V - nos logradouros públicos.

Art. 94. Deverão ser mantidas, concomitantemente, as seguintes restrições para localização dos equipamentos de que trata esta seção:

I - distância mínima de 500,00 m (quinhentos metros) entre equipamentos similares;

II - distância mínima de 100,00 m (cem metros) de hospitais, unidades de pronto-atendimento, clínicas médicas e outros estabelecimentos de saúde;

III - distância mínima de 100,00 m (cem metros) de escolas infantis, de ensino fundamental e de ensino médio;

IV - apenas um equipamento por quadra.

Art. 95. O ponto de emissão da radiação de antenas transmissoras deverá estar no mínimo, a 50,00 m (cinqüenta metros) de distância da divisa do imóvel onde estiver instalada e dos imóveis confrontantes.

Parágrafo Único. Os imóveis construídos após a instalação da antena, que estejam situados, total ou parcialmente, na área delimitada no “caput” deste artigo, serão objetos de medição radiométrica, porém, não haverá objeção à permanência da antena, se respeitado o limite máximo de radiação prevista no artigo 91.

Art. 96. O equipamento deverá obedecer aos seguintes critérios:

I - recuo de frente e de fundos: 5,00m (cinco metros);

II - recuos laterais: 3,00m (três metros) de cada lado;

III - uma vaga de estacionamento dentro do lote para veículo de manutenção;

IV – licença ambiental.

Art. 97. Fica permitida a instalação de torres e antenas no topo de edifício regularmente existente, desde que seja obedecida a legislação federal e estadual pertinente e apresentado laudo técnico de estabilidade e segurança da edificação assinado por profissional legalmente habilitado.

Art. 98. A base de qualquer torre de sustentação de antena transmissora desde que esteja localizada no perímetro urbano do Município deverá estar, no mínimo a 15,00 m (quinze) metros de distância das divisas do lote onde estiver instalada, observando-se o disposto nos artigos 95 e 96.

Art. 99. Nas áreas residenciais de alta concentração demográfica, com edificações de mais de três andares, a instalação de antenas transmissoras de radiação eletromagnética poderá ser feita no topo de edificações, desde que respeitados os artigos 95 e 96 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. No caso de instalação da antena transmissora em edificação não pertencente ao interessado, será necessária a autorização do proprietário, cuja obtenção será de responsabilidade única e exclusiva do interessado.

Art. 100. A operação de antena transmissora de radiação eletromagnética deverá se submeter à legislação municipal de controle de poluição sonora, sob pena de interrupção da emissão de radiação e lacração da antena transmissora.

Art. 101. Ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão, além da faixa de domínio pela concessionária, a ocupação deverá, preferencialmente, se dar por vias públicas ou áreas verdes.

§ 1° Essa faixa será considerada como "Non Aedificandi" e poderá ser contabilizada na fração de área verde ou sistema viário.

§ 2° A largura da faixa de domínio deverá ser definida pela concessionária.

Seção IV
Cemitério

Art. 102. A implantação de novos cemitérios obedecerá ao regime urbanístico dos setores constantes no Anexo I, bem como os padrões de dimensionamento estabelecidos nesta subseção e legislação específica municipal, estadual e federal.

Parágrafo único. A implantação de cemitérios deverá obedecer às disposições da Resolução CONAMA nº 335 de 03 de abril de 2003 e a Resolução CONAMA nº 368 de 28 de março de 2006 e a Resolução CONAMA nº 402 de 17 de novembro de 2008.

Art. 103. As áreas destinadas a cemitérios que se utilizem de formas tradicionais de sepulturas não poderão apresentar superfície inferior a 1 ha (um hectare).

Art. 104. As condições topográficas e pedológicas do terreno deverão ser adequadas ao fim proposto, a critério da Diretoria de Obras e consultado o Departamento de Meio Ambiente.

Art. 105. A área total destinada para a construção de sepulturas não poderá exceder a 50% (cinqüenta por cento) da área total do cemitério.

§ 1° As áreas destinadas às sepulturas incluem os afastamentos entre as mesmas, não incluindo os espaços destinados aos corredores de circulação de pedestres.

§ 2° As câmaras mortuárias somente serão permitidas nas áreas internas do cemitério.

Art. 106. Os cemitérios deverão apresentar, em todo o seu perímetro, uma faixa de isolamento com largura mínima de 5,00m (cinco metros).

§ 1° As áreas não pavimentadas, da faixa de isolamento, deverão ser mantidas com arborização e vegetação adequada a critério da Diretoria competente.

§ 2° O cemitério implantado até a entrada em vigor desta Lei Complementar fica isento da faixa de isolamento de que trata este artigo.

Art. 107. Os cemitérios disporão de, no mínimo, 15 (quinze) vagas de estacionamento por sala.

Art. 108. Os acessos ou saídas de veículos deverão observar um afastamento mínimo de 200 m (duzentos metros) de qualquer cruzamento do sistema viário principal, existente ou projetado, mediante estudo específico do tráfego local esta distância poderá ser reduzida.

Seção V
Aterro Sanitário

Art. 109. Fica limitada a distância mínima de 3 km (três quilômetros) de raio, para a implantação de aterro sanitário em relação aos loteamentos residenciais e industriais, no município de Itupeva.

§ 1° Mediante estudo específico e a critério da municipalidade esta distância poderá ser reduzida, porém nunca inferior a 2 km (dois quilômetros).

§ 2° No entorno do atual aterro sanitário não serão admitidas quaisquer urbanizações em um raio de 1000 (mil) metros, ressalvadas as existentes até a promulgação da Lei Complementar nº 153/2007.

Art. 110. Todos os aterros sanitários a serem instalados na cidade de Itupeva, deverão atender também a todas as exigências dos órgãos competentes, municipais, estaduais e federais.

Art. 111. A fiscalização e aplicação das sanções ficarão a carga da Prefeitura Municipal de Itupeva, através de seus órgãos competentes em acréscimo, ou de maneira isolada, a sanções outras impostas.

TÍTULO X
DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 112. Além das diretrizes já mencionadas o Município de Itupeva adota, em acréscimo, aquelas mencionadas no Anexo II desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação desta Lei Complementar a população equivalente por lote ou por unidade habitacional é de 5 (cinco) pessoas.

Art. 113. Nos projetos e construções industriais, além das condições gerais estabelecidas nesta Lei Complementar deverão ser aplicadas as seguintes normas:

I - os pavilhões industriais, localizados no Setor Industrial 2 (SI-2), deverão ter um recuo frontal mínimo de 10,00 m (dez metros) e os prédios complementares poderão obedecer a um recuo frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros);

II - as construções secundárias, de apoio à principal, tais como: portaria ou guarita de até 30,00 m² (trinta metros quadrados), cisterna, fossa, reservatório, cabine primária, lixeira, balança, entre outras, poderão ser edificadas no recuo frontal, desde que o proprietário execute a demolição sem ônus para a municipalidade, quando necessário.

Parágrafo único. A aprovação dos projetos industriais no Município estará sempre condicionada ao atendimento das normas estaduais e federais pertinentes a cada tipo de indústria e à obtenção dos respectivos licenciamentos.

Art. 114. Nos terrenos de esquina, os recuos frontais e laterais voltados para via pública serão iguais para as duas vias salvo para construções já existentes.

§ 1º. Nos lotes de esquina para urbanizações existentes, será tolerado o recuo lateral de 2,00 m (dois metros) para o lado voltado para via pública, medido a partir da divisa do terreno.

§ 2º. Nos recuos não serão permitidas quaisquer construções, sendo tolerados balanços de coberturas que não ultrapassem um metro de largura, exceto o quanto previsto no artigo anterior.

Art. 115. Somente será permitida a edificação em terreno com acesso para via ou logradouro público, oficialmente reconhecido.

Art. 116. No entorno das Estações de Tratamento de Esgotos – ETE deverá ser mantida a distância mínima de 25 (vinte e cinco) metros de raio da urbanização local, e nos casos excepcionais em que a distância seja inferior ao quanto estipulado, após análise e parecer do departamento técnico

competente sobre os laudos e estudos técnicos apresentados pelo requerente, o pedido deverá ser submetido à deliberação do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA.
§ 1º. Para empreendimentos industriais esta exigência poderá ser dispensada, desde que não haja conflito com áreas urbanas residenciais adjacentes.

§ 2º. O deferimento não dispensa a aprovação junto à CETESB ou à Secretaria Estadual do Meio Ambiente.

Capítulo I
ENTORNO DO PARQUE MUNICIPAL

Art. 117. Fica definido como entorno do parque municipal os imóveis localizados entre a Rua Luisa Ferreira Pacheco Stella, a Avenida Francisco Nakasato e a Avenida Emílio Checchinato.

Parágrafo único. No entorno do parque municipal será permitida a instalação das atividades constantes do Anexo I desta Lei Complementar, ressalvados os estabelecimentos já existentes.

Título XI
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Capítulo I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 118. O parcelamento do solo tem o objetivo de regulamentar a abertura de vias públicas e a criação de lotes para fins urbanos, na forma de: loteamento, desmembramento, desdobro e unificação.

Art. 119. Todo parcelamento de terra para fins urbanos efetuado por particulares ou por entidades públicas, a qualquer título, está sujeito a análise e aprovação de projeto com a emissão da respectiva licença urbanística pela Prefeitura Municipal e às disposições desta Lei Complementar, bem como às determinações da Lei Federal n° 6766/79, Decreto Estadual nº. 13069/1978 e demais leis pertinentes.

Parágrafo único. O disposto no “caput” não dispensa a necessidade da respectiva licença ambiental.

Art. 120. Para aprovação de parcelamento cuja gleba alcance setores distintos, obedecer-se-ão, para cada parte, os índices correspondentes da respectiva setorização, exceto quando a área situada em setor com índices mais restritivos não seja superior a 20% da referida gleba, caso em que prevalecerão os índices menos restritivos correspondentes à setorização que abranja a maior porção da área.

Art. 121. A Prefeitura poderá não aprovar projetos de parcelamento do solo que venham a ocasionar aumento de investimentos em obras de infra-estrutura e custeio dos serviços públicos, que venham onerar sobremaneira os cofres públicos.

Art. 122. Qualquer divisão de imóvel localizado na área rural do município deve ser comunicada à Prefeitura Municipal de Itupeva, a fim de atualizar o cadastro das áreas rurais do município.

§1º Deve ser entregue uma cópia, em papel e o respectivo arquivo digital do levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba georreferenciada, DATUM SAD 69 ou SIRGAS 2000, ou o DATUM mais recente, com coordenadas UTM em escala adequada.

§2º O imóvel resultante da divisão da propriedade rural não será considerado lote para os efeitos desta Lei Complementar.

Art. 123. Todo parcelamento de terreno, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulado pela presente Lei, observadas as disposições das legislações federal, estadual e municipal.

§ 1º Os projetos integrados de parcelamento com a construção de edificações complementares à infraestrutura deverão ser submetidos à análise conjunta, atendendo, sob cada aspecto, a todos os índices e requisitos legais aplicáveis.

§ 2º Quando o desnível entre a frente e fundo dos lotes, sob qualquer uma das formas previstas neste artigo, for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteiriça, deverá ser reservada uma faixa não edificável de largura mínima de 2,00m (dois metros) ao longo das divisas dos fundos, denominada faixa sanitária, ressalvado se apresentada solução técnica alternativa aprovada pela municipalidade.

Art. 124. Os parcelamentos de glebas para fins urbanos, loteamento e desmembramento, deverão destinar áreas para o uso público, nas proporções mínimas a seguir estabelecidas, sem prejuízo das exigências específicas aplicáveis a determinados setores, que serão transferidas ao patrimônio municipal sem qualquer ônus para a Prefeitura:

I - áreas verdes: 20% (vinte por cento) da área total parcelada, podendo incluir as áreas de preservação permanente;

II - áreas institucionais: áreas institucionais: 5% (cinco por cento) da área total parcelada e no caso de loteamento fechado a área institucional deverá ser localizada em área externa ao fechamento do empreendimento, sendo permitida a sua localização em área situada nas imediações, desde que aceita pela municipalidade;

III - sistema viário: composto pelas áreas ocupadas pelo leito carroçável e passeios dos loteamentos e desmembramentos.

§ 1º Para os casos de parcelamento do solo, bem como condomínios com frente para a estrada municipal o empreendedor deverá doar, sem ônus para a municipalidade, faixa de terreno correspondente a 11,50m (onze metros e cinquenta centímetros) partindo-se do eixo da referida via oficial destinada ao alargamento da mesma, bem como deverá executar às suas expensas, os serviços de pavimentação, guias, sarjetas ou caneletas e drenagem de águas pluviais, quando necessário.

§ 2º No caso de loteamento, as áreas públicas deverão representar, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da superfície total loteada.

§ 3º Poderão ser considerados como área verde os espaços ocupados por lagos e lagoas.

§ 4º As áreas verdes, quando não integradas no projeto paisagístico do sistema viário da urbanização deverão estar agrupadas em um único imóvel, observados em qualquer caso os seguintes critérios mínimos:

I - para loteamentos ou desmembramentos de áreas com até 10 ha (dez hectares), as áreas verdes deverão estar agrupadas em um único imóvel, ressalvados nos casos onde as condições naturais justifiquem o agrupamento em mais de um imóvel;

II - para loteamentos ou desmembramentos de áreas entre 10 ha (dez hectares) e 20 ha (vinte hectares), as áreas verdes deverão estar agrupadas em até dois imóveis, ressalvados nos casos onde as condições naturais justifiquem o agrupamento em mais de dois imóveis;

III - para loteamentos ou desmembramentos de áreas superiores a 20 ha (vinte hectares) cada área verde deverá possuir a extensão mínima de um hectare.

§ 5º As áreas verdes podem ser subdivididas desde que:
I – seja projetado um corredor ecológico que as una;

II – ou quando for verificada a inviabilidade ou a ineficácia da sua interligação.

§ 6º Para os casos em que as áreas verdes não coincidam totalmente com as áreas de preservação permanentes ou com encostas cuja declividade seja superior a 40% (quarenta por cento), estas deverão ser alocadas, preferencialmente, contíguas às mesmas, sendo obrigatória pelo menos uma faixa que permita garantir a segurança e a preservação do ecossistema local, bem como as áreas de mananciais.

§ 7º Caberá à municipalidade determinar a localização da área institucional, interna ou externa, ao empreendimento.

§ 8º O número, dimensão e localização aproximada das áreas verdes serão determinadas pela Prefeitura.

Art. 125. Desde a data da inscrição do parcelamento no registro competente, passam a integrar o domínio público do Município as vias, praças, as áreas verdes, de lazer e institucionais e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 126. A elaboração e a aprovação de qualquer projeto de parcelamento do solo ou condomínios deverão ser precedidas da solicitação de diretrizes, acompanhada dos documentos constantes no Anexo XV desta Lei Complementar.
§ 1º Além dos documentos constantes no Anexo XV desta Lei Complementar, poderão ser solicitados, em complementação, demais documentos que sejam pertinentes ou necessários à análise técnica.

§ 2º O requerente providenciará as aprovações do projeto do sistema de esgotos sanitários, do projeto de distribuição de água potável e do projeto de iluminação pública junto às concessionárias locais ou quem lhes faça às vezes.

Art. 127. Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra deverão ser executados mediante a observância dos seguintes cuidados:

I - os taludes poderão ter declividade de 1:1 e 1:1,5 para corte e aterro respectivamente, mediante a comprovação da capacidade de suporte do solo contra deslizamentos através de ensaios laboratoriais, sendo que no caso de a capacidade de suporte do solo não for comprovada, os taludes deverão ter declividade não superior à 1:2 (50% - cinquenta por cento) quando em corte, e 1:2,5 (40% - quarenta por cento) quando em aterro;

II - os revestimentos deverão ser executados com vegetação rasteira, apropriada para controle de erosão;

III - as canaletas e outros dispositivos de drenagem deverão ser executados na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2,00m (dois metros);

IV - os taludes de altura superior a 3,00m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

Parágrafo único. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo e proteção.

Art. 128. Nos parcelamentos do solo deverão ser previstas as distâncias mínimas entre os lotes destinados à moradia e as antenas transmissoras de rádio, televisão, telefonia celular, telecomunicações e radiação eletromagnética previstas nos artigos 95 e 96 desta Lei Complementar.

Art. 129. Além do Município, o empreendedor, ainda que já tenham sido vendidos todos os lotes, é parte legítima para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com as restrições urbanísticas do empreendimento ou contrárias a quaisquer outras normas de edificação ou de urbanização referentes aos lotes.

Capítulo II
ÁREAS PASSÍVEIS DE PARCELAMENTO

Art. 130. O parcelamento para fins urbanos somente será permitido nos perímetros urbanos ou de expansão urbana conforme disposto na Lei Complementar nº 153/2007 (Plano Diretor Participativo do Município de Itupeva).

Art. 131. Os loteamentos e os desmembramentos serão permitidos somente em terrenos adequados ao uso para fins urbanos, sendo que nenhum parcelamento para fins urbanos será permitido em terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeito a inundação.

§ 1º Deverão ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus).

§ 2º As encostas cuja inclinação ultrapasse 30% (trinta por cento) serão consideradas faixas não edificantes.

§ 3º É proibida a remoção de matas naturais ou artificiais sem autorização dos órgãos técnicos da Prefeitura e dos órgãos ambientais, estadual e federal, observadas as disposições das legislações pertinentes.

§ 4º Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem aprovação dos órgãos ambientais e anuência da Municipalidade.

§ 5º Ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos, deverá ser reservada faixa não edificante, com servidão para o escoamento das águas pluviais e passagens das redes de esgoto. Essa faixa deverá ter largura mínima de 15,00 m (quinze metros).

§ 6º Ao longo das águas correntes e dormentes deverão ser reservadas as faixas de preservação com largura definida pela legislação pertinente, observado o mínimo de 30,00 m (trinta metros) de cada lado e mantida a vegetação nativa no local.

§ 7° Todos os lotes situados à jusante deverão garantir servidão de passagem para a drenagem de águas pluviais e escoamento dos esgotos provenientes dos lotes vizinhos situados à montante.

§ 8° Não será aceito em novos parcelamentos do solo o tratamento individual e, em forma de fossa-filtro, dos efluentes domésticos por eles gerados, ressalvados os casos especiais e a critério da municipalidade, em que não seja possível a construção da estação de tratamento de efluentes sanitários ou a sua interligação ao sistema público.

§ 9° Todo parcelamento de solo deverá prever sistemas de recarga do lençol freático e de amortecimento da velocidade das águas pluviais, visando a contenção de enchentes, nos termos de lei específica.

Art. 132. As cabeceiras de drenagem natural devem ser mantidas desocupadas, pois correspondem a áreas com suscetibilidade de processos erosivos.

Capítulo III
ARRUAMENTO

Art. 133. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei Complementar, e dependerá de aprovação prévia da Prefeitura e outros órgãos competentes.

Parágrafo único. O loteamento em aprovação deverá ficar interligado de forma compatível com a malha viária existente ou futura.

Art. 134. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e/ou letras, que deverá ser instalada pelo empreendedor em todo o sistema viário do empreendimento.
Parágrafo único. Caberá à Municipalidade a organização da numeração dos domicílios e a implantação do projeto de identificação das ruas e avenidas do município, através da instalação de placas com denominação oficial em locais de fácil visualização.

Art. 135. Os passeios serão arborizados e deverão ter conformação longitudinal e transversal adequadas, atendendo as condições de drenagem e de escoamento das águas pluviais, bem como o previsto no art. 161, XII, desta Lei Complementar.

Art. 136. O desnível do terreno não poderá se estender até os passeios criando rampas de acesso ao lote, dificultando a passagem dos transeuntes.

Art. 137. É proibida a construção de rampas com o intuito de vencer o desnível entre a sarjeta e o meio-fio, devendo o interessado solicitar alvará para rebaixamento de guia, junto à Prefeitura, para o qual será ouvido o Departamento Municipal de Trânsito.

Art. 138. No planejamento e na urbanização das vias, praças, dos logradouros, parques e demais espaços de uso público, deverão ser cumpridas as exigências dispostas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT NBR 9050 ou outras que vierem a alterá-las.

I - Incluem-se na condição estabelecida no "caput":

a)a construção de calçadas para circulação de pedestres ou a adaptação de situações consolidadas;

b)o rebaixamento de calçadas com rampa acessível ou elevação da via para travessia de pedestre em nível; e,

c)a instalação de piso tátil direcional e de alerta.

Art. 139. Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um círculo cujo raio será definido em função da largura do leito carroçável sendo o mínimo de 7,00 m (sete metros).

Art. 140. Nas vias de circulação cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os taludes cuja declividade será de 60% (sessenta por cento) e desnível máximo de 3,00 m (três metros).

Parágrafo único. Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção executados as expensas do interessado e aprovados pelo órgão competente da Prefeitura.

TÍTULO XII
DOS LOTEAMENTOS

Art. 141. A denominação do loteamento e arruamento deverá obedecer às seguintes normas para sua utilização:

I - VILA: quando a área loteada for inferior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados);

II - JARDIM: quando a área loteada estiver compreendida entre 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) e 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados);

III - PARQUE: quando a área loteada for superior a 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados).

Parágrafo único. Os loteamentos e arruamentos não poderão receber denominação igual às já utilizadas.

Art. 142. A gleba, objeto do parcelamento, deverá ter pelo menos uma via de acesso classificada como via coletora, construída ou alargada pelo interessado, até sua conexão a uma via pública existente, de características semelhantes.

Art. 143. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I – garantir a continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme orientações da Prefeitura quando da expedição das diretrizes;

II – garantir o acesso aos imóveis que utilizem serviços de passagem existentes na área a ser loteada.

§ 1º O comprimento máximo das quadras não poderá ser superior a 200,00m (duzentos metros) para loteamentos residenciais e comerciais abertos e 300,00m (trezentos metros), para loteamentos residenciais fechados e não poderá ser superior a 400m (quatrocentos metros) para loteamentos industriais.

§ 2º Para os loteamentos residenciais e comerciais serão toleradas quadras com comprimento entre 300,00 (trezentos metros) e 400,00m (quatrocentos metros), desde que seja projetada uma viela de passagem, que deverá ser inteiramente pavimentada e iluminada para o uso de pedestres.

§ 3° Nas vias com largura igual ou superior a 14,00m (quatorze metros), com possibilidade de continuidade com os limites da área urbanizada, não será exigido o balão de retorno, desde que o loteamento não tenha a forma fechada.

§ 4° As vielas de passagem destinadas a pedestres deverão possuir largura mínima de 1,5% (um e meio por cento) de seu comprimento total e nunca inferior a 5,00m (cinco metros) e os seus extremos deverão desembocar em vias de circulação de veículos.

§ 5° As vielas de passagem de pedestres poderão ser dispensadas, a critério da municipalidade, para os casos em que não exista a possibilidade de interligação entre as vias de circulação.

Capítulo I
DIRETRIZES PARA A ELABORAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO

Art. 144. As vias de circulação principais e secundárias devem ser locadas preferencialmente nos topos dos espigões divisores de água, patamares e vertentes de menor declividade.

Art. 145. Deverão ser evitadas concepções de projetos urbanísticos que impliquem em movimentos de solo nas proximidades das drenagens naturais e, quando inevitáveis, ainda que as movimentações sejam realizadas fora da Área de Preservação Permanente, serão adotados critérios técnicos ambientais que impeçam o assoreamento dos cursos d'água.

§ 1º. Caberá à Câmara Técnica analisar, avaliar e definir os critérios técnicos ambientais a serem adotados.

§ 2º. Deverão ser previstos sistemas provisórios de drenagem superficial nas grandes movimentações de solo.

Art. 146. No projeto urbanístico deve ser contemplada a fragilidade dos solos e a compartimentação do relevo.

Art. 147. Para o dimensionamento das obras hidráulicas, deve ser caracterizada a bacia de captação.

Parágrafo único. Deverão ser executados estudos de disponibilidade hídrica, quando não houver prestação de serviço pela concessionária local.

Art. 148. Para as áreas brejosas, deve ser feito um projeto de reabilitação ambiental, podendo contemplar a implantação de lagos que tenham a função de reguladores de vazão, resultando em potencial paisagístico, desde que licenciados pelos órgãos ambientais competentes.

Art. 149. Deve ser realizado o desassoreamento dos barramentos e dos córregos existentes no local do futuro empreendimento.

Art. 150. Os taludes não podem ser projetados de maneira que as áreas de preservação permanente adjacentes sejam invadidas.

Art. 151. O projeto deverá indicar as trilhas nos fragmentos florestais para permitir o deslocamento dos usuários para contemplação e divulgação dos conhecimentos de nossa flora.

Art. 152. Utilizar nos Programas de Educação Ambiental materiais fotográficos que atestem a situação antiga e a do futuro empreendimento, que serão mantidas em arquivo com cópia ou equivalente, em local diferenciado e distante de modo a evitar a perda concomitante.

Art. 153. Integrar o sistema viário ao ecossistema local através da arborização com espécies nativas.

Art. 154. Quando necessárias, as transposições nos recursos hídricos serão feitas, preferencialmente, nos barramentos, intervindo desta forma, o mínimo possível nas Áreas de Preservação Permanentes.

Parágrafo Único. Caberá à Câmara Técnica, a ser instituída por lei específica, com base no parecer técnico da Diretoria de Obras, analisar a necessidade e definir os critérios específicos a serem adotados para a execução das transposições dos recursos hídricos.

Art. 155. Deverá ainda o projeto, prever estruturas que permitam o deslocamento interno e externo da fauna, assim como para as áreas externas do futuro empreendimento.

Art. 156. Para os loteamentos residenciais e comerciais as vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra destinada aos pedestres, devendo obedecer às seguintes características:

I – a parte destinada ao tráfego de veículos será composta de faixas de rolamento de 3,5 m (três metros e cinqüenta centímetros) de largura cada uma, nunca podendo ter menos de 2 (duas) faixas;

II – a parte destinada aos pedestres será composta por faixas de passeios, cujas larguras somadas deverão ter no mínimo 5,0 m (cinco metros) para somas dos passeios e no mínimo 2,5 m (dois metros e meio) para cada um deles;

III – declividade longitudinal máxima de 12% (doze por cento) e mínima de 0,5% (meio por cento);

IV – declividade transversal contada do eixo das faixas até o meio-fio, de 0,5% (meio por cento) a 3,0% (três por cento).

Parágrafo único. Nas glebas de topografia acidentada poderão ser admitidos trechos de comprimento máximo de 200,00 m (duzentos metros) com declividade longitudinal de até 15% (quinze por cento).

Art. 157. Nenhum imóvel terá frente oficial voltada para viela.

Art. 158. Para os loteamentos residenciais e comerciais qualquer interrupção ou descontinuidade do traçado das vias, com exceção das vielas e para os casos enquadrados no parágrafo 3º do artigo 143 desta Lei Complementar, deverão ser resolvidas com balão de retorno quadrado contendo um raio interno mínimo de 10,00 m (dez metros).

Art. 159. 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".

Parágrafo único. 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.

Art. 160. 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.

§ 1º No projeto de drenagem deve ser evitado que as águas pluviais conduzidas pelas galerias se concentrem nas cabeceiras de drenagem natural, sem a devida proteção e dissipação da energia.

§ 2º Prever nas extremidades inferiores dos empreendimentos, nos locais de lançamento das águas pluviais, estruturas de retardamento e dissipação que impeçam a ocorrência de processos erosivos e ou inundações.

Art. 161. Além de atender as exigências fixadas nessa lei complementar e às diretrizes específicas fixadas pela Prefeitura, o interessado deverá executar às próprias expensas as seguintes obras de infra-estrutura, em obediência ao cronograma aprovado:

I - locação topográfica completa;

II - implantação do sistema viário;

III - iluminação das vias públicas, inclusive as vielas;

IV - movimento de terra;

V - pavimentação das vias públicas. Deverá ser apresentado na análise do projeto o CBR do subleito a cada 200,00 m (duzentos metros), o dimensionamento do pavimento, o projeto da sub-base e base (granulometria, limite de plasticidade (LP), limite de liquidez (LL), o CBR e o projeto de CBUQ (concreto betuminoso usinado a quente), sendo que na execução da obra deverá ser medida a densidade “in situ”, vale dizer a compactação, e apresentado o boletim de ensaios tecnológicos dos materiais: brita, solo e CBUQ;

VI - execução de guias e sarjetas com inclinação de 45º (quarenta e cinco graus) poderá, a critério da municipalidade, ser dispensado para loteamentos com controle de acesso, sendo obrigatória a proteção lateral com grama para escoamento das águas pluviais;

VII - implantação da rede, ramais domiciliares e reservatório de abastecimento de água potável, conforme diretrizes expedidas pelo operador do sistema de água e esgoto do município;

VIII - implantação da rede coletora e de afastamento, ramais domiciliares, estações elevatórias e de tratamento do esgoto sanitário, conforme diretrizes expedidas pelo operador do sistema de água e esgoto do município;

IX - implantação de galerias de águas pluviais e sistema de captação de água superficial, sistemas de amortecimento e recarga de lençol freático;

X - arborização das vias públicas com árvores nativas da região e reflorestamento das áreas verdes;

XI - acessibilidade, sinalização horizontal e vertical;

XII – construção das calçadas compostas por 30% (trinta por cento) de gramíneas e o restante em piso preferencialmente semipermeável e muretas com altura mínima de 20 cm (vinte centímetros) no alinhamento dos lotes voltado para as vias públicas, em todo o loteamento.

Art. 162. Como contrapartida social e ou ações mitigadoras pelo impacto de vizinhança, o empreendedor deverá firmar termo de compromisso a ser cumprido no prazo estabelecido pela municipalidade obrigando-se a doar ao município, conforme necessidade e projetos da municipalidade: valor

em espécie, material, imóvel, máquinas, equipamentos, veículo e/ou participar na construção de equipamentos comunitários, a ser definido na ocasião da aprovação final do empreendimento.

Art. 163. A arborização urbana deverá ser implantada e acompanhada pelo responsável técnico conforme o projeto elaborado e aprovado pela CETESB.

Art. 164. Todos os projetos de loteamento deverão ser submetidos à Câmara Técnica, a ser instituída por Lei Municipal própria, que deverá obrigatoriamente conter membros indicados pelo COMDUMA e pelo COMDEMA.

Art. 165. O empreendedor deverá arcar com as despesas de iluminação pública pelo período de 12 (doze) meses contados da data de ligação do sistema de iluminação pública à concessionária local.

Art. 166. As áreas institucionais deverão ser projetadas em um único imóvel, exceto quando solicitado pela municipalidade, não sendo permitida a instalação de equipamentos públicos necessários ao funcionamento do loteamento e entregues sem as seguintes infraestruturas mínimas: terraplenagem com contenção de erosões, gramadas, iluminação, calçada composta por 30% (trinta por cento) de gramíneas e o restante em piso preferencialmente semipermeável, ponto de água e esgoto.

Art. 167. O loteador deverá entregar no momento da aprovação final do loteamento, exemplar do contrato padrão de promessa de compra e venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão no mínimo as seguintes indicações:

I – nome, registro civil, cadastro fiscal do Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II – denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III – descrição do lote ou dos lotes que forem objetos de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV – preço, prazo, forma e local de pagamento;

V – indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VI – declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

Parágrafo único. Serão mantidas as exigências de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento dos lotes estabelecidos pelo loteador, quando maiores do que as fixadas nesta Lei Complementar, desde que aprovadas pela Prefeitura e devidamente estabelecidas em documento público e transcritas no registro imobiliário competente.

Art. 168. Após a aprovação final do projeto do loteamento, o interessado deverá assinar um termo de compromisso, no qual se obrigará:

I – a executar no prazo fixado pela Municipalidade todas as obras de infra-estruturas exigidas e conforme os projetos aprovados pela Prefeitura;

II - a transferir como bem de uso comum do povo, por doação, sem quaisquer ônus para o município, as áreas verdes, áreas de lazer e sistema viário, bem como transferir mediante escritura pública, por doação à Prefeitura, como bem dominical, as áreas destinadas a fins institucionais;

III – a comprovar ausência de débitos para com o poder público municipal em nome do empreendedor, do empreendimento e da área de terras, devendo tais certidões que comprovem tal situação estarem dentro de seu prazo de validade e somente serão aceitas no caso de serem totalmente negativas, não sendo aceitas as certidões exaradas nos moldes de certidão “positiva com efeitos de negativa”.

Art. 169. O prazo de execução das obras e serviços especificados no artigo anterior deverá ser de, no máximo, 4 (quatro) anos.

Art. 170. Pagos os emolumentos devidos e assinado o termo de compromisso e o instrumento particular de contrato de hipoteca, a Diretoria de Obras expedirá o alvará de licença.

Art. 171. Após a aprovação final do loteamento, a Prefeitura Municipal de Itupeva irá emitir o Decreto de Aprovação que terá validade de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 172. Após a expedição do decreto de aprovação do loteamento, o responsável pelo empreendimento providenciará a sua inscrição no registro imobiliário competente, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias e encaminhará à Prefeitura cópia da certidão, juntamente com cópia da caução dos lotes e doação das áreas verdes, vias de circulação e áreas institucionais, dentro do prazo máximo de 6 (seis) meses.

Parágrafo único. Caso o registro do loteamento não seja providenciado no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá ser requerida nova aprovação, limitada a uma única vez, e será cobrado o valor correspondente à taxa de aprovação com 50% (cinquenta por cento) de desconto. Se mesmo assim o registro não for providenciado, a Prefeitura cancelará, através de decreto, a aprovação do referido loteamento.

Art. 173. A execução das obras de urbanização será objeto de garantia por parte do interessado, atendida a legislação vigente referente às modalidades previstas, na seguinte conformidade:

I - garantia hipotecária de lotes do empreendimento ou imóveis localizados no município;

II - caução em dinheiro;

III - fiança bancária ou seguro-garantia.

§ 1º As garantias previstas nos incisos I, II e III, deverão obedecer ao valor equivalente ao dobro do custo dos serviços previstos no artigo 160, valor este que deverá ser ratificado pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º A hipoteca a que se refere este artigo deve ser averbada no Registro de Imóveis competente concomitantemente com o registro do empreendimento.

§ 3º Os lotes dados em garantia deverão estar todos nos limites territoriais do Município de Itupeva, não sendo permitida em hipótese alguma a garantia através de imóveis de outros municípios.

§ 4º A área a ser hipotecada à Prefeitura Municipal não poderá estar, nem ser posteriormente gravada por qualquer ônus ou hipoteca, mesmo legal, devendo estar livre e desembaraçada de qualquer gravame que impeça o livre exercício dos direitos decorrentes da hipoteca.

§ 5º Por critério da Prefeitura, a hipoteca poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas e proporcionalmente a elas.

§ 6º Os lotes não hipotecados poderão ser comercializados a partir do registro do empreendimento.

Art. 174. A garantia constituída será formalizada através de Cédula de Hipoteca, devidamente registrada.

Capítulo II
DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL

Art. 175. Os loteamentos ou distritos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou a atmosfera, deverão obedecer às normas de controle de poluição estabelecidas pelos órgãos competentes.

Art. 176. A área mínima dos lotes destinados à implantação de indústrias está estabelecida no Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 177. Para os loteamentos industriais as vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos, parte destinada ao tráfego de bicicletas, parte destinada ao estacionamento e outra destinada aos pedestres, devendo obedecer às seguintes características:

I – A parte destinada ao tráfego de veículos será composta de faixas de rolamento de 4,00 m (quatro metros) de largura cada uma, nunca podendo ter menos de duas faixas;

II - A parte destinada ao estacionamento será composta por faixa, cuja largura mínima será de 3,00 m (três metros) de cada lado.

III – A parte destinada ao tráfego de bicicletas será composta por faixas de passeios, cuja largura mínima será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado.

IV - A parte destinada aos pedestres será composta por faixas de passeios, cuja largura mínima será de 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros) de cada lado.

Parágrafo único. Para loteamentos com área superior a 120.000,00m² (cento e vinte mil metros quadrados), será exigida uma via de trânsito rápido com canteiro de 3,00m (três metros) nos termos do artigo 252.

Art. 178. Para o loteamento industrial qualquer interrupção ou descontinuidade do traçado das vias, com exceção das de pedestres, deverá ser resolvida com balão de retorno quadrado em que no seu interior contenha um raio mínimo de 20,00m (vinte metros).

Art. 179. As atividades permitidas no loteamento industrial estão descritas no Anexo I e as disposições urbanísticas estão descritas no Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 180. A instalação das indústrias deverá atender o quanto disposto no título XXI.

Capítulo III
DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES.

Art. 181. Será de responsabilidade da Prefeitura, fiscalizar a execução das obras e serviços mencionados no artigo 161, desde a implantação do canteiro de obras até sua conclusão, verificando a observância ao projeto aprovado e o atendimento à legislação pertinente, bem como a fazer o recebimento das mesmas, quando estiverem concluídas, conforme os projetos aprovados.

I - enquanto a Prefeitura não fizer o recebimento dos referidos serviços, o custeio e manutenção dos mesmos estarão a cargo do proprietário e do empreendedor caso sejam pessoas distintas;

II - os serviços de infra-estrutura serão fiscalizados diretamente pela Prefeitura, através de seus órgãos técnicos.

Parágrafo único. Os servidores públicos municipais encarregados da vistoria, mediante a apresentação da sua identidade funcional, devem ter livre ingresso ao local dos trabalhos, independentemente de qualquer formalidade ou espera.

Art. 182. Deverá ser mantida, no local da obra ou serviço, placa com as seguintes informações:

I - nome do loteamento, tal como constante em projeto aprovado;

II - números do processo de aprovação e do alvará;

III - nome do proprietário do loteamento;

IV - número do registro do loteamento no Cartório;

V - nome do responsável técnico pelas obras.

Parágrafo único. Em se constatando a inexistência de placa na obra, o responsável técnico será notificado a providenciar a colocação da mesma no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de aplicação de multa e em caso do não atendimento da notificação pelo período mínimo de 10 (dez) dias a multa será em dobro e assim sucessivamente.

Art. 183. Deverá ser mantida na obra ou serviço uma via original ou cópia autêntica do projeto aprovado e do respectivo Alvará.

Art. 184. Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Parágrafo único. Em se constatando a inexistência de via original ou cópia do projeto aprovado e do respectivo Alvará no local da obra ou serviço, o proprietário será notificado a apresentá-los no prazo de 3 (três) dias, sob pena de aplicação de multa e reaplicação a cada 10 (dez) dias enquanto não for atendida a notificação.

Art. 185. Constituem infrações aos dispositivos desta Lei Complementar, sob pena de embargo da obra ou serviço e multa para o proprietário e, quando cabível, ao responsável técnico, sem prejuízo das demais penalidades previstas nas legislações estaduais e federais:

I - ausência do respectivo Alvará no local da obra;

II - execução em desacordo com o projeto aprovado;

III - ausência de responsável técnico;

IV - infração a qualquer outro dispositivo desta Lei Complementar.

§ 1º O proprietário e, quando houver, o responsável técnico serão notificados e terão o prazo de 15 (quinze) dias, para suspender a emissão do auto de infração, apresentado junto à municipalidade o Auto de Embargo e os seguintes documentos:

I - protocolo do pedido de Alvará, no caso de início da obra ou serviço sem a respectiva licença;

II - protocolo de pedido de projeto modificativo, no caso de execução em desacordo com o projeto aprovado;

III - apresentação de responsável técnico.

§ 2º Decorrido o prazo, o proprietário e, quando houver, o responsável técnico, serão multados a cada 15 (quinze) dias, enquanto não for atendida a notificação, independentemente das demais penalidades cabíveis.

§ 3º Caso haja a constatação de que o vício existente é insanável haverá a cessação da lavratura de multas e as medidas pertinentes serão tomadas, pela municipalidade.

Art. 186. O embargo previsto no artigo anterior somente será suspenso na ocorrência de:

I - apresentação do Alvará;

II - apresentação de responsável técnico;

III - eliminação das infrações que o motivaram.

§ 1º No caso de não eliminação da irregularidade ou de indeferimento do pedido de licença ou substituição de projeto, as multas previstas no artigo anterior voltarão a ser aplicadas enquanto não regularizada a situação.

§ 2º Durante o embargo, a obra ou serviço deve permanecer paralisado, sendo permitida somente a execução dos trabalhos necessários à eliminação da infração constatada ou da obra emergencial.

§ 3º Caso os serviços que visem sanar a situação de risco não sejam iniciados imediatamente, o proprietário e ou o responsável técnico, se for o caso, serão multados.

Art. 187. Havendo constatação de desrespeito ao embargo, o proprietário e o responsável técnico, quando houver, serão multados diariamente, devendo a Prefeitura Municipal promover a abertura de inquérito policial para apuração da responsabilidade do infrator pelo crime de desobediência previsto no Código Penal, bem como, promover as medidas judiciais que se fizerem necessárias para a efetiva paralisação da obra ou serviço.

Parágrafo único. Deverá ser objeto de comunicado ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí ou seu sucedâneo legal, a situação irregular do loteamento.

Art. 188. Se houver constatação da precariedade das condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço, o proprietário e o responsável técnico, se for o caso, serão notificados a:

I - iniciar, de imediato, as medidas necessárias à solução do problema;

II - apresentar, no final dos trabalhos, relatório de inspeção por profissional habilitado, comprovando as condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço.

Parágrafo único. O não atendimento à notificação implicará no embargo da obra ou serviço e na aplicação de multa ao proprietário e ao responsável técnico, quando houver, reaplicada diariamente enquanto não iniciados os trabalhos.

Art. 189. Constatada a precariedade nas condições de segurança e estabilidade das edificações ou terrenos vizinhos, além das medidas previstas no artigo anterior, a obra ou serviço poderá ser interditado e se necessário também o seu entorno, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes dos imóveis vizinhos, mediante Termo de Interdição, do qual constarão os dados necessários à caracterização da situação.

§ 1º O respectivo Termo de Desinterdição da obra ou serviço somente será emitido após a apresentação, por profissional habilitado, de relatório de inspeção comprovando a eliminação da situação de risco.

§ 2º Durante a interdição a obra ou serviço deverá permanecer paralisado, sob pena de aplicação de multa ao proprietário e ao responsável técnico, quando houver, e das medidas judiciais cabíveis sendo somente permitida, a pedido do interessado, a execução dos trabalhos visando sanar a situação de risco.

Art. 190. O não atendimento à notificação para eliminar a situação de precariedade de segurança ou estabilidade da obra ou serviço implicará na responsabilização exclusiva do proprietário e do responsável técnico, quando houver, eximindo-se a Prefeitura Municipal da responsabilidade pelos danos decorrentes de eventual sinistro.

Parágrafo único. É facultado à Prefeitura Municipal executar as obras e serviços necessários, inclusive aqueles referentes à correção de danos e obstrução de equipamentos públicos, os quais serão cobrados do proprietário, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

Art. 191. Constatada a ocorrência de dano ou obstrução de curso d'água, galeria, via, passeio ou outro equipamento público, durante ou após a conclusão de obra, o proprietário e, se for o caso, o responsável técnico serão notificados para:

I - promover, de imediato, as medidas necessárias à solução do problema mediante acompanhamento do órgão competente;

II - apresentar no prazo de 15 (quinze) dias úteis após o recebimento ou publicação da notificação, relatório de inspeção assinado por profissional habilitado, comprovando a correção do dano ou a eliminação da obstrução.

§ 1º O não atendimento à notificação implicará no embargo da obra ou serviço e na aplicação de multa diária ao proprietário e ao responsável técnico, quando houver, enquanto não forem atendidas as exigências.

§ 2º O embargo somente será suspenso, a pedido do interessado, após a apresentação do relatório de inspeção.

Art. 192. O prazo para pagamento da multa ou para apresentação de defesa contra a sua aplicação será de 15 (quinze) dias corridos, contados a partir da data da ciência da imposição da multa pelo proprietário ou responsável técnico, sendo que a ciência se dará de maneira pessoal, por carta com aviso de recebimento, edital ou de maneira extrajudicial.

§ 1º Caso o recurso apresentado face à multa venha a ser indeferido, caberá outro dirigido à autoridade imediatamente superior àquela que proferiu a decisão, observada a hierarquia administrativa.

§ 2º O prazo para formalização dos recursos será de 15 (quinze) dias corridos.

Art. 193. O pagamento da multa não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas e judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes praticados por particular contra a administração pública previstos na legislação penal.

Art. 194. Deverão constar da notificação os seguintes dados:

I - identificação do proprietário, cujos dados constantes do cadastro do imóvel nesta Prefeitura deverão ser mantidos atualizados pelo mesmo;

II - endereço da obra ou serviço;

III - descrição sucinta das obrigações impostas, prazo para atendimento e preceito legal violado;

IV - penalidades previstas no caso de não atendimento;

V - data, identificação e assinatura do servidor público municipal responsável pela emissão da notificação.

Art. 195. Deverão constar do Auto de Embargo, Auto de Multa, Termo de Interdição e Termo de Desinterdição, no mínimo, os seguintes dados:

I - identificação do proprietário, cujos dados constantes do cadastro do imóvel desta Prefeitura deverão ser mantidos atualizados pelo mesmo;

II - classificação fiscal do imóvel;

III - endereço da obra/serviço;

IV - estágio da obra/serviço quando da lavratura do Auto;
V - tipo de obra ou serviço;

VI - preceito legal violado;

VII - valor da multa e prazos legais para o seu recolhimento, assim como para interposição de recursos;

VIII - data, identificação e assinatura do servidor público municipal responsável pela emissão da notificação.

Parágrafo único. O servidor público municipal que emitir a Notificação, Auto ou Termo, será responsável pela inexatidão dos dados que possam prejudicar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

Art. 196. Na hipótese do infrator estar ausente ou se recusar a assinar a Notificação, Auto ou Termo, o servidor municipal deverá relatar a ocorrência no próprio documento.

§ 1º Neste caso serão obrigatórias:

I - publicação da Notificação, Auto de Embargo, Termo de Interdição e de Desinterdição em dois jornais de maior circulação do Município;

II - dar ciência ao proprietário, através da emissão de comunicado para o endereço de notificação constante do cadastro do imóvel desta Prefeitura.

§2º O prazo para atendimento das exigências passará a contar a partir da data do recebimento ou publicação do comunicado.

Art. 197. A aplicação de penalidades referidas nesta Lei Complementar não isenta o infrator das demais penalidades que forem aplicáveis.

Art. 198. Os valores das multas previstas nesta Lei Complementar estão especificados na Tabela de Multas, Anexo XVII desta Lei Complementar.

§1º Os procedimentos de cobrança, bem como os de atualização monetária e cobrança de juros e multas seguirão os dispositivos do Código Tributário Municipal.

§ 2º Os valores recebidos pela municipalidade a título de aplicação de sanções, conforme previsto no corpo desta lei complementar, serão revertidos ao Fundo Municipal de Habitação, sendo vedado seu uso de maneira diversa daquela constante na lei que criou o mencionado fundo.

Capítulo IV
5. DAS ALTERAÇÕES DO PROJETO

Art. 199. O interessado poderá solicitar alteração no projeto de parcelamento do solo, já aprovado ou em tramitação, observando-se os mesmos procedimentos adotados para um novo parcelamento.

§ 1° Deverá ser anexado ao pedido, o estudo de viabilidade urbanística da alteração pretendida, firmado pelo proprietário e pelos adquirentes dos lotes envolvidos quando for o caso.

§ 2° Poderá ser solicitada, pelos órgãos competentes, apresentação de elementos que se refiram à totalidade da gleba, ou à porção maior do que a área objeto da alteração, quando julgados necessário ao correto exame da alteração pretendida.

§ 3° Depois de aprovada as alterações, o novo projeto deverá ser encaminhado, pelo interessado, ao Oficial de Registro de Imóveis para as providências legais cabíveis.

Art. 200. Consideram-se alteração que necessite nova aprovação a supressão, o acréscimo, a implantação ou o redimensionamento de lotes, de logradouros públicos ou das áreas de destinação pública, ou ainda, qualquer modificação que seja realizada no projeto.

Parágrafo único. Durante a execução das obras ou serviços, qualquer alteração que se fizer necessária só será aceita mediante justificativa técnica, a qual deverá ser autorizada pelo órgão competente.

Capítulo V
6. DO CANTEIRO DE OBRAS

Art. 201. O canteiro de obras deve ser instalado e mantido em bom estado e em condições de segurança, de acordo com as normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - e as legislações federais, estaduais e municipais pertinentes, em especial quanto à:

I - proteção dos logradouros públicos, terrenos e edificações vizinhas;

II - segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades vizinhas;

III - higiene no trabalho e sua influência sobre a vizinhança.

Art. 202. O canteiro de obras não pode interferir, durante todo o período de execução da obra ou serviço:

I – na obstrução do passeio e do logradouro;

II – na visibilidade e acessibilidade aos equipamentos públicos;

III – na visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito;

IV – na manutenção da arborização e da iluminação do logradouro.

§ 1º O despejo das águas servidas e das águas pluviais não poderá ocasionar problemas ao trânsito de pedestres no passeio, nem danos aos terrenos e edificações vizinhas.

§ 2º O armazenamento de materiais, componentes e o depósito de material residual de qualquer natureza serão realizados na área objeto dos serviços, não podendo ser utilizada área externa ao mesmo.

Art. 203. As ligações provisórias de água, esgoto, gás encanado, energia e telefone devem atender às exigências específicas dos órgãos responsáveis.

Art. 204. A área destinada à carga e descarga de materiais deverá assegurar a mínima interferência possível no tráfego de pedestres e veículos, bem como no funcionamento das edificações vizinhas.

Art. 205. As obras deverão atender às seguintes exigências:

§ 1º Recobrir, imediatamente, após a patamarização, os taludes com cobertura vegetal.

§ 2º Realizar as obras de terraplenagem simultaneamente com as obras de drenagem e de proteção superficial.

§ 3º Proteger durante a execução das obras, as redes de drenagens contra assoreamento e obstrução.

§ 4º Evitar a execução de obras de terraplenagem nos períodos chuvosos.

§ 5º Elaborar e implantar o Plano de Controle Ambiental das Obras, composto pelo Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, Programa de Acompanhamento do Projeto de Restauração Ecológica, Programa de Educação Ambiental para os funcionários da obra, Plano de Monitoramento de Processos Erosivos e Assoreamento, Plano de Monitoramento das Águas Superficiais e se for o caso de Águas Subterrâneas.

§ 6º Prever tanques de contenção de sedimentos, durante as obras.

Art. 206. Constatado o não atendimento das exigências do artigo anterior, o proprietário e o responsável técnico serão notificados a atender as exigências no prazo de 15 (quinze) dias corridos sob pena de aplicação de multa, e em caso do não atendimento da notificação pelo período mínimo de 30 (trinta) dias a multa será em dobro e assim sucessivamente.

Parágrafo único. O não atendimento das exigências previstas no artigo anterior acarretará ao proprietário sujeição à aplicação das multas previstas no Anexo XVII desta Lei Complementar.

Capítulo VI
DO RECEBIMENTO DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA DO LOTEAMENTO

Art. 207. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a requerimento do interessado e após a devida fiscalização, será liberada a área hipotecada, mediante a expedição do termo de verificação de execução das obras pela Diretoria competente.

Parágrafo único. O recebimento do loteamento é vinculado à implantação total e ao cumprimento de todas as obras, serviços e dos demais encargos assumidos pelo proprietário e pelo empreendedor, de acordo com as normas dos órgãos municipais competentes e as exigências do licenciamento ambiental.

Art. 208. Quando o requerente solicitar o Termo de Verificação de Execução das Obras, será necessário apresentar no mínimo os seguintes documentos:
I - licença de operação expedida pela CETESB;

II - termos de recebimento das obras de água, esgoto, eletrificação e iluminação pública expedidos pelos respectivos operadores.

Art. 209. Todas as obras e serviços de infra-estrutura exigidas, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas vias e praças públicas e nas áreas institucionais, passarão a integrar o patrimônio do Município, sem qualquer indenização, sob qualquer pretexto.

Art. 210. Somente após a expedição do Termo de Verificação de Execução das Obras fica autorizada a Diretoria competente a aprovar projetos residenciais no empreendimento, ficando a expedição do "habite-se" das edificações condicionadas à expedição da licença de operação pela CETESB.

Art. 211. Caso as obras não sejam executadas no prazo estipulado nesta Lei Complementar, a Prefeitura providenciará a alienação das áreas hipotecadas e promoverá a execução das obras não concluídas.

Capítulo VII
DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Art. 212. Para fins das disposições desta Lei Complementar, consideram-se agentes envolvidos no processo de produção da edificação ou equipamento e execução de obra ou serviço:

I - Poder Público e seus agentes;

II - proprietário ou possuidor;

III - responsável técnico;

IV - adquirente de unidade habitacional ou lote ou associação representativa de adquirentes.

Parágrafo único. Aplicam-se aos agentes envolvidos os direitos e responsabilidades previstas na legislação civil e penal vigentes.

Art. 213. Visando ao cumprimento das exigências e restrições desta Lei Complementar e outras correlatas, são da competência da Prefeitura Municipal, através de sua Diretoria competente:

I - fornecer subsídios, restrições e diretrizes para a elaboração de projetos e execução de obras e serviços;

II - licenciar obras e serviços e aprovar projetos, emitindo alvarás e outros documentos;

III – analisar os pedidos de baixa e assunção de responsabilidade técnica emitindo parecer decisório;

IV - fornecer Termo de Verificação de Execução das Obras;

V - fiscalizar a execução de obras e serviços;

VI - aplicar sanções administrativas e multas pecuniárias;

VII - comunicar aos órgãos fiscalizadores competentes a ocorrência de exercício irregular de profissional, cuja atuação incorra em comprovada imperícia, negligência, má-fé ou direção de obra ou serviço sem os documentos exigidos pela legislação;

VIII - exigir a assistência de profissional habilitado para elaboração de projeto, implantação e execução de obra ou serviço, quando a legislação assim o determinar, ou a seu critério quando julgar necessário;

IX - exigir que as questões técnicas dos processos sejam acompanhadas pelo autor do projeto ou responsável técnico, ou por profissional habilitado com autorização deste;

X - promover a responsabilidade do proprietário e do profissional pelo desatendimento à legislação pertinente.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal não se responsabiliza por qualquer sinistro ou dano decorrente de deficiência do projeto ou da execução da obra ou serviço, e da não observância às normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 214. São direitos e obrigações do proprietário:

I - promover e executar obras e serviços mediante consentimento da Prefeitura Municipal, observadas as prescrições desta Lei Complementar e demais normas aplicáveis à espécie;

II - atender às especificações do projeto aprovado e orientações do responsável técnico, sob pena das responsabilidades advindas desta inobservância;

III - apresentar novo profissional habilitado se ocorrer a baixa de responsabilidade técnica;

IV - manter paralisada a obra ou serviço até a assunção de novo responsável sempre que esta não ocorrer na mesma ocasião da baixa de responsabilidade técnica.

§ 1º Para fins das disposições desta Lei Complementar, considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica portadora do título de propriedade registrado no oficial de registro imobiliário.

§ 2º O possuidor a justo título equipara-se em direitos e responsabilidades ao legítimo proprietário.

§ 3º Para fins das disposições desta Lei Complementar, considera-se profissional habilitado a pessoa física ou jurídica legalmente credenciada pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, e regularmente inscrita na Prefeitura Municipal.

Art. 215. Compete ao autor do projeto:

I - elaborar os projetos em conformidade com as disposições desta Lei Complementar, legislação correlata e normas técnicas, responsabilizando-se pelo conteúdo das peças gráficas e descritivas;

II - preencher corretamente os formulários e requerimentos, e apresentar os documentos necessários para o licenciamento da obra ou serviço;

III - garantir o desempenho do projeto, consideradas as condições de segurança, habitabilidade, durabilidade e acessibilidade;

IV - acompanhar, nas questões técnicas, as fases de subsídios e aprovação do projeto pessoalmente ou por nomeação de outro profissional habilitado.

§1º Para fins das disposições desta Lei Complementar, considera-se autor do projeto o profissional habilitado responsável pela elaboração e apresentação gráfica do projeto, assumindo sua responsabilidade no momento do protocolo do pedido ou da apresentação das exigências técnicas pertinentes.

§2º As questões de direito autoral observarão a legislação vigente.

Art. 216. Compete ao responsável técnico:

I - executar ou garantir a execução da obra ou serviço de acordo com as peças gráficas e descritivas constantes do projeto previamente aprovado;

II - observar a legislação pertinente e as normas técnicas na execução de qualquer obra ou serviço;

III - responder pelas consequências diretas e indiretas advindas das modificações efetuadas no terreno ou na obra, inclusive interferências no meio ambiente, tais como: corte/aterro, erosão, rebaixamento de lençol freático e danos a terceiros inclusive às instalações de água, esgoto, drenagem, gás, eletrificação, telefonia, entre outros;

IV - preencher corretamente o requerimento e apresentar os documentos necessários para a emissão do Termo de Verificação de Execução das Obras ou serviços;

V – manter na obra ou serviço, placa indicativa contendo o nome e qualificação do profissional, número do seu registro no CREA ou CAU, número de sua inscrição municipal e número do processo administrativo que licenciou a obra ou serviço, nome do loteamento, nome do proprietário e número do registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º Para fins das disposições desta Lei Complementar, considera-se responsável técnico, o profissional habilitado responsável pela direção técnica e execução da obra ou serviço, bem como pela sua segurança e eventuais riscos que venha causar a terceiros, a partir da data do protocolo do requerimento, ou da apresentação de exigências técnicas.

§ 2º Mediante parecer decisório da Prefeitura Municipal poderá ocorrer a transferência de responsabilidade técnica, assumindo o novo profissional a responsabilidade pela parte da obra ou serviço já executado, sem prejuízo da apuração de responsabilidade e aplicação de eventuais sanções ao antecessor.

§ 3º No caso de impedimento legal do exercício profissional será obrigatória a baixa da responsabilidade técnica.

Capítulo VIII
DOS LOTEAMENTOS COM ACESSO CONTROLADO

Art. 217. Loteamento com acesso controlado é definido como o loteamento cercado ou murado em todo o seu perímetro, dotado de portaria.

§ 1º Para a aprovação do loteamento com acesso controlado deverão ser respeitadas todas as restrições e exigências previstas no Título XII.

§ 2º Os loteamentos aprovados até a presente data como fechados nos termos da lei complementar municipal nº 086/2003 e decreto municipal nº 1174/2003, serão classificadas como loteamentos com acesso controlado e seguirão os termos desta Lei Complementar.

Art. 218. As áreas públicas e as vias de circulação, que serão objeto de permissão de uso e o acesso controlado, deverão ser definidas quando da aprovação do loteamento de acordo com a lei federal nº 6766/1979 e as demais exigências das legislações federais, estaduais e municipais.

Art. 219. As permissões de uso das áreas públicas, das vias de circulação e o acesso controlado somente serão outorgadas quando os loteadores submeterem à administração das mesmas à Associação dos Proprietários, constituídas sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Art. 220. Os novos loteamentos poderão adotar o acesso controlado, desde que:

I - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta Lei Complementar;

II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

III - as áreas institucionais estejam localizadas fora do perímetro com acesso controlado, entretanto a Associação dos Proprietários deverá zelar por essa área até que a Prefeitura Municipal de Itupeva receba as obras de infra-estrutura do loteamento;

IV - os serviços públicos e a manutenção das áreas comuns ou com permissão de uso localizadas dentro do perímetro com acesso controlado sejam desempenhados por conta da Associação dos Proprietários.

§ 1º O sistema viário interno será objeto de concessão de uso especial da Associação dos Proprietários, que deverão constituir entidade regularmente instituída para esse fim.

§ 2º A qualquer tempo, os loteamentos com acesso controlado previstos neste artigo poderão ser revertidos à forma sem acesso controlado, por interesse da Prefeitura ou dos proprietários.

§ 3º A permissão de uso e o acesso controlado poderão ser revogados a qualquer momento pela Prefeitura de Itupeva, desde que haja necessidade, devidamente comprovada e sem implicar em qualquer ressarcimento à Associação dos Proprietários ou qualquer proprietário ou morador do referido empreendimento.

§ 4º Nos loteamentos com acesso controlado, o empreendedor ou associação de titulares de lotes, deverão submeter à apreciação da Prefeitura os Estatutos, o Regimento Interno ou qualquer outro conjunto de normas que contenha o modo de administração.

Art. 221. As áreas de preservação permanente (APP) deverão ser protegidas na sua totalidade, sendo que qualquer intervenção deverá ter prévia autorização expedida pelos órgãos ambientais competentes.

Art. 222. A área máxima do loteamento com acesso controlado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estruturação urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pela Diretoria de Planejamento.

Parágrafo único. Os fechamentos situados junto ao alinhamento dos logradouros públicos deverão respeitar recuos de no mínimo 4,00 m (quatro metros), cujo espaço será destinado a receber tratamento paisagístico e ser conservadas pela Associação dos Proprietários.

Art. 223. As vias de circulação terão largura mínima conforme disposto no artigo 156, para os loteamentos residenciais ou comerciais e para os loteamentos industriais serão aquelas constantes no artigo 177.

Art. 224. Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal de Itupeva seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Art. 225. As vias projetadas pela municipalidade que seccionarem o projeto do loteamento com acesso controlado deverão estar livres para o tráfego geral, sendo admitido o fechamento das glebas remanescentes, bem como sua interligação por obra de arte.

Art. 226. As áreas públicas e as vias de circulação definidas por ocasião da aprovação do loteamento serão objeto de permissão de uso e acesso controlado pelo período de 10 (dez) anos, podendo ser renovado por iguais períodos após análise e aprovação pelo órgão responsável da administração municipal.

Art. 227. Fica a Prefeitura Municipal de Itupeva autorizada a outorgar através de decreto municipal a permissão de uso e acesso controlado de que trata o artigo 218 nos seguintes termos:

I – o Decreto Municipal de outorga da permissão de uso e acesso controlado deverá conter a responsabilidade da Associação dos Proprietários em arcar com os encargos relativos à manutenção e a conservação dos bens públicos objeto da concessão;

II – o referido Decreto Municipal deverá dispor quanto à utilização diferenciada das áreas públicas, que será objeto de autorização por parte da Prefeitura Municipal.

Art. 228. Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários a obrigação de executar:

I – os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário, desde que autorizado pela municipalidade, através do setor competente.

II – a manutenção e a conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização do trânsito;

III – a coleta e a remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositada em container fechado e adequado para este fim em local de fácil manutenção, na entrada do loteamento ou onde houver coleta pública;

IV – a limpeza das vias públicas;

V – a prevenção de sinistros;

VI – o pagamento dos custos com a manutenção e a conservação da rede de iluminação pública;

VII – a manutenção das áreas verdes e de lazer;

VIII – outros serviços que se fizerem necessários;

IX – a garantia de ação livre e desimpedida das autoridades públicas que zelam pela segurança e pelo bem estar da população.

Art. 229. Caberá à Prefeitura Municipal de Itupeva a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização dos serviços e obras de manutenção e limpeza dos bens públicos.

Art. 230. Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação de serviços, obras de manutenção e limpeza dos bens públicos, ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal de Itupeva os assumirá, determinando a perda do caráter de loteamento com acesso controlado.

Parágrafo único. A Prefeitura de Itupeva poderá determinar, nos termos desta Lei Complementar, à associação dos proprietários, sem ônus para a municipalidade, a retirada das benfeitorias de acesso controlado, tais como: portaria, fechamento, entre outros.

Art. 231. Será permitida à Associação de Proprietários controlar o acesso ao loteamento, mediante qualquer meio de identificação.

§ 1º Para que a Associação dos Proprietários promova o controle referendado no “caput” deste artigo, poderá construir pórticos e guaritas em suas entradas, desde que não seja construída na via pública e não interfira no trânsito externo do loteamento.

§ 2º Deverá ser previsto lote com área mínima de 125,00 m² destinada exclusivamente à instalação da portaria e de apoio subdividindo o sistema viário em duas vias.

§ 3º Os projetos do pórtico e guarita deverão ser aprovados pela Prefeitura Municipal de Itupeva, podendo ser aceito a cobertura sobre as vias de acesso entre as cabines de controle ou de administração.

Art. 232. As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 233. As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações deverão atender às exigências da legislação municipal em vigor para o setor de uso onde o loteamento estiver localizado.

Art. 234. Quando da descaracterização de loteamento com acesso controlado, com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus para a municipalidade.

Parágrafo único. Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso na forma desta Lei Complementar, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 235. Deverão ser previstos espaços antes da portaria de entrada para vagas de veículos, destinadas aos visitantes, idosos, deficientes físicos, carga e descarga, situada fora dos limites das vias públicas de acesso e com frente para as mesmas, nos moldes do artigo 261, 263 e correlatos.

Art. 236. Para requerer a aprovação dos projetos de pórticos e guaritas estes deverão ser apresentados através de requerimento, informando o número do processo de aprovação de loteamento, acompanhado de plantas com a indicação da localização do pórtico, da guarita ou de ambos,

devidamente assinados pelo representante legal da Associação de Proprietários e pelo responsável técnico, acompanhado de memorial descritivo, ART e observar os ditames desta Lei Complementar.

TÍTULO XIII
DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 237. A aprovação do projeto de desmembramento de gleba, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será requerida devidamente instruída com os documentos constantes no Anexo XV desta Lei Complementar.

§ 1º O projeto de desmembramento, que atenda a todas as especificações, será aprovado pela Diretoria competente, com a expedição da respectiva certidão.

§ 2º Para as glebas com área igual ou superior a 10.000,01 m² (dez mil vírgula um metros quadrados), que não tenham sido objeto de parcelamento do solo urbano, deverá ser destinado e doado 5% (cinco por cento) do total para uso da municipalidade.

§ 3º Será exigido do requerente o plantio de 10 mudas de árvores nativas para cada 10.000 m² (dez mil metros quadrados) de área desmembrada ou sua proporção, em local a ser indicado pela municipalidade.

§ 4º Após a expedição da certidão, o desmembramento deverá ser registrado, junto ao Cartório de Imóveis, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 238. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

I - os lotes resultantes do desmembramento tiverem as dimensões mínimas conforme o setor em que se encontram;

II - a parte restante do terreno ainda que edificado, compreender uma área que possa constituir lotes independentes, observados as dimensões mínimas conforme o setor em que se encontra.

TÍTULO XIV
DO DESDOBRO E DA UNIFICAÇÃO

Art. 239. Fica permitido o desdobro de lotes, entendido este como a divisão dos mesmos sem configurar modalidade de parcelamento do solo.

§ 1º Para lotes com área igual ou inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) não se exigirá a reserva e doação de áreas públicas.

§ 2º Em qualquer hipótese, o desdobro somente será permitido se os lotes resultantes apresentarem frente para uma via pública oficial existente.

§ 3º - Nos lotes resultantes de desdobro quando edificados, as construções deverão atender às características de uso e ocupação do solo estabelecidas pelos Anexos I, II e III desta Lei Complementar para o setor de uso onde estão localizados, com exceção das construções consideradas não conforme e regularizadas.

Art. 240. O proprietário fica obrigado a executar o serviço de demarcação dos lotes resultantes do desdobro, em todos os vértices, pontos de curva e tangência, com marcos de concreto.

Art. 241. Fica permitida a unificação, entendida esta como a junção de dois ou mais lotes resultando num único.

Art. 242. Fica expressamente vedada a unificação de imóveis pertencentes a setores distintos.

Parágrafo único. No caso em que o imóvel esteja inserido em setores distintos, este deverá seguir os índices urbanísticos do setor menos restritivo.

Art. 243. Lotes comprovadamente subdivididos, anteriormente à promulgação da Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com dimensões inferiores ao mínimo definido nesta Lei Complementar, terão seus direitos garantidos.

Parágrafo único. A comprovação citada no "caput" se dará mediante a apresentação de projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, onde conste a subdivisão pretendida, ou através da apresentação de contrato de venda e compra, com firma reconhecida anteriormente a data estabelecida, ou através de ficha de lançamento do imóvel.

Art. 244. Para autorização do desdobro ou unificação, o interessado deverá efetuar pedido na Prefeitura Municipal, contendo os elementos especificados no Anexo XV desta Lei Complementar.

TÍTULO XV
DOS LOTES

Art. 245. A área mínima dos lotes urbanos deverá respeitar o quanto estabelecido nos setores em que se encontram.

Parágrafo único. Os lotes destinados a reservatórios e estações elevatórias deverão ter área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados) com largura mínima de 12,00 metros e profundidade mínima de 25,00 metros.

Art. 246. Tanto o uso como a edificação de um lote é classificada em:

I - CONFORME: quando obedecem a todas as características de uso e ocupação do solo estabelecido nos Anexos I, II e III desta Lei Complementar, para o setor de uso onde está localizado o lote;

II - NÃO CONFORME: quando não atendem a uma ou mais características de uso e ocupação do solo estabelecido nos Anexos I, II e III desta Lei Complementar, para o setor de uso onde está localizado o lote.

Art. 247. O uso conforme não poderá instalar-se em edificações não conforme.

TÍTULO XVI
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 248. A contrapartida financeira prevista no Capítulo V, artigos 132 a 134 da Lei Complementar nº 153/2007 (Plano Diretor) e que corresponde à outorga onerosa do potencial construtivo adicional, será calculada pela seguinte equação:

BF = At x Vm x Dc x Ip

Onde:

BF – Benefício Financeiro
At – Área do Terreno
Vm – Valor Venal do metro quadrado do terreno
Dc – diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido
Ip – Índice de Planejamento = 0,30

§ 1º. Os estoques que correspondem ao limite do potencial construtivo adicional passível de ser adquirido mediante outorga onerosa, ficam disponíveis aos setores previstos nesta Lei Complementar e terão teto limitador de metragem quadrada disponível para o adensamento urbano, que será calculado oportunamente em lei específica.

§ 2º. A análise contínua, realizada pelo órgão responsável da administração municipal pela aprovação de novos empreendimentos, da relação entre a utilização do mecanismo da outorga e o adensamento urbano criado será o instrumento necessário para a criação de lei específica no momento oportuno.

§ 3º. Todo o recurso financeiro arrecadado com a outorga onerosa será destinado ao Fundo Municipal de Habitação.

TÍTULO XVII
DAS DIRETRIZES VIÁRIAS

Art. 249. O sistema viário do Município é constituído pelas vias existentes, quer sejam federais, estaduais e municipais, identificadas na planta que integra o Anexo III da Lei Complementar nº. 153/2007.

Art. 250. As vias públicas do Município são classificadas de acordo com as suas funções.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei Complementar, as marginais das rodovias estaduais serão consideradas vias arteriais.

Art. 251. A abertura de novas vias deverá obedecer às diretrizes definidas pela Prefeitura quanto ao traçado dos alinhamentos, larguras mínimas e raios das curvas de concordância.

Parágrafo único. A Prefeitura definirá as diretrizes e os projetos específicos para a abertura de novas vias, ou de novos trechos das vias existentes, observadas as seguintes condições mínimas:

I – a faixa de rolamento deverá ter largura mínima de 3,50 metros;

II – o espaço destinado para estacionamento de veículos de passeio do tipo automóvel, exceto motocicletas, nas vias públicas deverá ter largura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) por 6,00 m (seis metros) de comprimento, além das vagas destinadas a pessoas com mobilidade reduzida com largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) por 6,00 m (seis metros) de comprimento;

III – Para os novos loteamentos que apresentem mais de 30% (trinta por cento) dos lotes com área mínima entre 250,00 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados) inclusive e 300,00 m² (trezentos metros quadrados) exclusive, os logradouros deverão ser classificados, no mínimo, como vias coletoras, devendo respeitar a largura mínima de 15 m (quinze metros).

IV - larguras mínimas, em metros, indicadas no desenho e na tabela a seguir:

N°	Classificação da Via	Largura Total da Via	Largura Mínima do Leito Carroçável	Largura Mínima dos Passeios
1	Expressa sem canteiro	20,00	14,00	3,00
2	Expressa com canteiro de 3,00 metros para loteamentos não industriais	23,00	7,00 + 7,00	3,00
2.1	Expressa com canteiro de 3,00 metros para loteamento industrial acima de 120.000 m².	33,00	11,00 + 11,00	4,00
3	Arterial	18,00	12,00	3,00
4	Coletora	16,00	11,00	2,50
5	Local do Tipo 1	14,00	9,00	2,50
5.1	Local do Tipo 2	15,00	10,00	2,50
5.2	Local do Tipo 3 para loteamento industrial	22,00	14,00	4,00
6	Local com balão de retorno que englobe um raio mínimo de 10 metros e via de comprimento máximo de 200 metros	14,00	9,00	2,50
7	Viela	5,00	5,00	0,00
8	Ciclovia	3,00	3,00	0,00
9	Estrada Rural	15,00	10,00	2,50
10	Via Interna: condomínio horizontal ou vertical até 100	10,00	7,00	1,50

	unidades. Acima de 100 unidades, será adotada a via local.			

1. Via de Trânsito Rápido sem Canteiro

2. Via de Trânsito Rápido com Canteiro de 3,00m (três metros) para loteamento não industrial

2.1. Via de Trânsito Rápido com canteiro de 3,00 m (três metros) para loteamento industrial acima de 120.000m².

3. Via Arterial

4. Via Coletora

5. Via Local Tipo 1

5.1. Via Local Tipo 2

5.2. Local do Tipo 3 para loteamento industrial

6. Via Local com balão de retorno e comprimento máximo de 200 m (duzentos metros)

7. Viela

8. Ciclovia

9. Estrada Rural

10. Via Interna: condomínio horizontal ou vertical até 100 (cem) unidades. Acima de 100 (cem) unidades, será adotada a via local.

Capítulo I
DA DISTRIBUIÇÃO DAS ATIVIDADES POR INTERFERÊNCIA NO TRÁFEGO

Art. 252. São consideradas Atividades Geradoras do Tráfego:

I - as que contenham carga e descarga;

II – as que contenham embarque e desembarque;

III - local de reunião: associações, buffet, casa de espetáculo, cinema, circo, teatro, templo religioso e outras atividades assemelhadas;

IV – locais que prestem serviços de atendimento na área de saúde, com área construída acima de 200 m² (duzentos metros quadrados), tais como: centros médicos ou clínicas médicas, clínicas de acupuntura, clínicas de fisioterapia, clínicas médicas, clínicas odontológicas, clínicas oftalmológicas e outras clínicas assemelhadas;

V - local de diagnóstico médico: laboratórios de análises clínicas e diagnósticos por imagem;

VI - hospital: hospital, maternidade e pronto-socorro;

VII - ensino infantil: berçário, creche, jardim, maternal e outras atividades assemelhadas;

VIII – escola de ensino fundamental, médio e supletivo;

IX - ensino superior: faculdade e universidade;

X - outras escolas: de idiomas, de informática, de música, de pós-graduação, de reforço, profissionalizante e outras atividades assemelhadas;

XI - prestação de qualquer tipo de serviço com atendimento a clientes, com área construída acima de 200 m² (duzentos metros quadrados);

XII - estacionamento, transportadoras e garagens: estacionamento comercializado, garagens de veículos de carga ou transporte de passageiros, oficina mecânica e posto de abastecimento de veículos e outras atividades assemelhadas;

XIII – local de prática esportiva: academia de ginástica, clube esportivo, escola esportiva, quadra esportiva e outras atividades assemelhadas;

XIV - instituição financeira: agência bancária, agência de correios, casa lotérica, financeira, loja de crédito e outras atividades assemelhadas;

XV - casa de repouso, dispensário: contra tuberculose, de higiene mental, de proteção infantil e maternal, de tratamento, lar para idosos e outras atividades assemelhadas;

XVI - local de refeições: restaurante, lanchonete, bar, café, bar noturno, pizzaria, churrascaria, casa de chá e outras atividades assemelhadas;

XVII – supermercado, comércio atacadista, centro de compras;

XVIII - comércio varejista: comércio diário e ocasional não classificado em outras atividades;

XIX - indústria;

XX - atividades que operem com sistema de "drive-thru" ou "vallet service".

Art. 253. As exigências para instalação e funcionamento das Atividades Geradoras de Tráfego são definidas em função do:

I - índice de oferta de vagas de estacionamento de veículos de passeio do tipo automóvel, exceto motocicletas conforme tabela do parágrafo 5º, artigo 261;

II - número de vagas operacionais ou dispositivo de embarque e desembarque correspondente a 01(uma) vaga para cada 25 (vinte e cinco) usuários;

III - número de vagas operacionais para carga e descarga, conforme tabela do parágrafo 2º, artigo 263;

§ 1º Quando houver uso misto ou mais de um uso não-residencial no mesmo lote, será adotado, proporcionalmente, as exigências estabelecidas para cada atividade, em função da área construída.

§ 2º Nos casos de reforma ou ampliação será considerada a área total construída para a definição das exigências para a atividade.

§ 3º Deverá ser previsto dispositivo que facilitem o embarque e desembarque e ao mesmo tempo minimizem o impacto no tráfego.

Art. 254. As vagas de estacionamento de veículos de passeio do tipo automóvel, exceto motocicletas, resultantes da aplicação do índice a que se refere o inciso I do artigo anterior deverão observar:

I - reserva de 2% (dois por cento) do total de vagas para veículos que transportem pessoa portadora de deficiência física ou visual, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga em local de fácil acesso à circulação de pedestres, conforme as normas técnicas oficiais;

II - reserva de 5% (cinco por cento) do total de vagas para veículos de passeio, tipo automóvel, exceto motocicletas, que transportem idosos, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga em local de fácil acesso à circulação de pedestres conforme as normas técnicas oficiais.

Art. 255. Os Polos Geradores de Tráfego serão objeto de diretrizes especiais definidas pela Câmara Técnica a ser instituída por Lei Municipal própria, que poderá fixar, adicionalmente à exigência de vagas, medidas mitigadoras e compensatórias para a instalação de atividades, tais como adequação do sistema viário, implantação de sinalização e sistemas de controle de tráfego, adequação de área de acomodação de pedestres e acumulação de veículos.

§ 1º Anteriormente à emissão do Certificado de Conclusão de Obra ou do Alvará de Funcionamento da atividade, a área técnica competente deverá atestar o atendimento das diretrizes mencionadas no “caput” deste artigo.

§ 2º Para a construção cujo “habite-se” não possua uso definido e que a atividade pretendida seja classificada como pólo gerador de tráfego, o proprietário deverá apresentar novo projeto com as modificações necessárias conforme disposto nesta lei complementar e solicitar a expedição de novo habite-se com a especificação do uso e atividade.

Art. 256. Após a entrada em funcionamento da atividade, caso se constate interferência no tráfego, decorrente da falta de informação, subdimensionamento ou omissão do interessado na declaração do funcionamento da atividade, poderão ser solicitadas medidas complementares, sob pena das sanções cabíveis.

Art. 257. Após a entrada em funcionamento da atividade, caso se constate que não houve o cumprimento das diretrizes estabelecidas, o proprietário será notificado para regularizar a situação no prazo de 20 (vinte) dias, sob pena de multa e interdição do estabelecimento.

§1º Decorrido o prazo estabelecido no “caput”, o proprietário estará sujeito às seguintes penalidades, sucessiva e cumulativamente:

I - multa;

II - lacração após 120 (cento e vinte) dias da aplicação da primeira multa.

§ 2º Os valores das multas a serem aplicadas estão especificados na Tabela de Multas constante no Anexo XVI desta Lei Complementar.

§ 3º As penalidades aplicadas não eximem o proprietário de se adequar às exigências da Municipalidade.

Seção I
Estacionamento

Art. 258. A utilização dos imóveis deverá incluir a destinação de vagas para o estacionamento de veículos de passeio tipo automóvel, exceto motocicletas, de acordo com o tipo de uso e a área total construída, exceto as destinadas ao próprio estacionamento, que deverão ser definidas em projeto obedecendo às normas técnicas aplicáveis.

§ 1º Nos edifícios para fins habitacionais, o mínimo de vagas de estacionamento de veículos de passeio tipo automóvel, exceto motocicletas, deverão atender às unidades na seguinte proporção:

Área da Unidade Habitacional	Número Mínimo de Vagas por UH
Até 80 m²	1
De 80,01 m² até 250,00 m²	2
Acima 250,01 m²	3

§ 2º Para condomínio de habitação unifamiliar e estabelecimentos comerciais, industriais e de prestação de serviços deverão ser reservada vagas exclusivas de estacionamento de veículos de passeio, tipo automóvel, exceto motocicletas, para pessoas com mobilidade reduzida, com largura mínima de 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros) e comprimento de 6,00m (seis metros), na seguinte proporção:

Número do Total de Vagas do Estabelecimento ou do Condomínio de Habitação Unifamiliar	**Número Mínimo de Vagas exclusivas para Pessoas com Mobilidade Reduzida**
Até 25	1
De 26 a 50	2
De 51 a 75	3
De 76 a 100	4
De 101 a 150	5
De 151 a 200	6
De 201 a 300	7
Acima de 300	**Acrescer 1 vaga a cada aumento de 100 vagas de estacionamento**

§ 3º Deverão ser reservados 5% (cinco por cento) do total das vagas de estacionamento para idosos, sendo assegurada no mínimo uma vaga e posicionada de forma a garantir a melhor comodidade ao idoso.

§ 4º As edificações destinadas ao uso comercial e de prestação de serviços, de pequeno e médio porte, deverão possuir uma vaga de estacionamento para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área total construída, ressalvados os estabelecimentos já existentes e em situação regular de funcionamento.

§ 5º. Nos estabelecimentos de comércio e serviço de grande porte, o número de vagas de estacionamento de veículos de passeio tipo automóvel, exceto motocicletas, será determinado de acordo com as características da atividade desenvolvida, conforme indicado na tabela seguinte:

Características do Empreendimento	**Número mínimo das vagas do Estabelecimento ou da Edificação**
Estabelecimentos comerciais de atendimento direto à população: lojas, supermercados, centro de compras, salas comerciais.	1 vaga para cada 50 m² de área construída ou fração
Estabelecimentos comerciais atacadistas e depósitos em geral.	1 vaga a cada 35 m² de área construída ou fração até 500 m², mais 1 vaga para cada 20 funcionários; e para área excedente de 500 m² calcular mais 1 vaga a cada 50 m²
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de educação, exceto escolas de nível superior.	1 vaga a cada 35 m² de área construída ou fração, mais 1 vaga para cada 10 funcionários
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de saúde: hospitais, clínicas, laboratórios de análise, consultórios, ambulatórios e similares.	1 vaga para cada 50 m² de área construída ou fração
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de educação: escolas de ensino superior.	10 vagas mais 1 vaga para cada 40 m² de área construída, ou fração, que exceder 500 m².
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de cultura e lazer: cinemas, teatros, casas de espetáculos, clubes em geral.	10 vagas mais 1 vaga para cada 40 m² de área construída, ou fração, que exceder 500 m².
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de hospedagem: hotéis, motéis, pousadas e similares.	1 vaga por apartamento, mais 1 vaga para cada 10 funcionários

§ 6º Os projetos de construção industrial deverão prever estacionamento de veículos para funcionários, na proporção de um veículo para cada 20 (vinte) pessoas trabalhando.

§ 7º O atendimento às condições estabelecidas neste artigo poderá ser feito mediante a aquisição ou locação de vagas em estacionamentos ou garagens de edifícios situados em um raio de 300,00m (trezentos metros) de distância máxima do imóvel principal.

§ 8º Para indústrias ou estabelecimentos comerciais de grande porte, cujos empregados se utilizem de transporte fretado, além das exigências previstas nesta Lei Complementar, haverá um pátio específico para estacionamento de ônibus, cujas vagas não poderão ter metragem inferior a 37 m² (trinta e sete metros quadrados) por veículo, com dimensões adequadas ao mesmo.

§ 9º Poderá haver rebaixamento de guia com largura máxima de 40% (quarenta por cento) da testada do imóvel, observados os seguintes critérios:

I - nos imóveis com testada de até 8,00m (oito metros), o rebaixamento terá largura máxima de 3,00m (três metros);

II - nos imóveis que possibilitem mais de um rebaixamento de guia, estes poderão ser contínuos, a critério do interessado;

III - nos imóveis que possibilitem rebaixamentos descontínuos deverá ser mantida a extensão não rebaixada entre dois trechos de rebaixamento sucessivo de, no mínimo, 6,00 m (seis metros).

§ 10. Excluem-se da aplicação dos dispositivos deste artigo as edificações existentes, reformadas ou construídas, destinadas ao uso de comércio e serviço, com área total de até 200 m² (duzentos metros quadrados).

Art. 259. A área de estacionamento poderá ser totalmente descoberta, desde que apresente as condições necessárias ao exercício da atividade.

§ 1º As construções tratadas neste artigo serão permitidas nos setores SPC, SE, SI-1, SI-2, SCO-1, SIT-1, SIT-2, SIT-3 e SPA-1, independentemente da classificação da via pública para a qual o imóvel tem frente.

§ 2º No caso de imóveis ocupados exclusivamente por estacionamentos, nos termos deste artigo, deverá ser assegurada área permeável com adequado tratamento paisagístico de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do lote.

Art. 260. As atividades relacionadas na tabela a seguir, em virtude das suas características e porte, são consideradas pólos geradores de tráfego e deverão atender aos respectivos requisitos específicos quanto ao número de vagas para carga e descarga e quanto à área de embarque e desembarque.

§ 1º Os estabelecimentos de prestação de serviços, que impliquem em grande fluxo de pessoas, como por exemplo hotéis, hospitais, maternidades, universidades, faculdades, cursos supletivos ou preparatórios para vestibulares, de ensino fundamental e pré-escolas deverão possuir área de embarque e desembarque de 30 m² (trinta metros quadrados) (três metros de largura por 10 metros de comprimento) para cada 1000 m² (mil metros quadrados) de construção.

§ 2º Os condomínios residenciais deverão destinar vagas de estacionamento de veículos de passeio tipo automóvel, exceto motocicletas, para visitantes, na proporção de uma para cada 20 (vinte) unidades residenciais existentes, além das vagas para idosos, deficientes físicos e para carga e descarga definidas nesta Lei Complementar, em local definido próximo a portaria.

Especificações das Vagas de Carga e Descarga			
Estabelecimento	Área Construída ou nº de UH	**Nº de Vagas Carga e Descarga**	**Dimensão da Vaga**
Condomínio Residencial	Até 30 unidades Entre 31 a 100 UH Entre 101 a 200 UH Mais de 201 UH	1 2 3 1 a 30 UH	3,50 m x 15,00m
Centros de Compras, lojas de departamento, supermercados, hipermercados, entrepostos terminais, armazéns e depósitos.	Até 2.500 m² Entre 2501 e 4000 m² Entre 4.001 e 8.000 m² Entre 8.001 e 10.000 m² Maior que 10.001 m²	1 2 3 4 1 a cada 2.500 m² de AC	3,50 m x 20,00m
Escritórios e prestação de serviços em geral	Entre 500 a 5.000 m² Maior que 5.001 m²	1 2	3,50 m x 15,00m
Hotéis, motéis, pousadas e serviços de hospedagem em geral.	Entre 500 a 5.000 m² Maior que 5.001 m²	1 2	
Hospitais e Maternidades	Entre 500 a 5.000 m² Maior que 5.001 m²	1 2	
Indústrias	Até 5.000 m² Entre 5.001m² e 10.000m²	2 3	3,50m x 20,00m

TÍTULO XVIII
LOCAIS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 261. Os locais de proteção ambiental, localizados tanto na área urbana como rural são:

I – faixas marginais de proteção para os cursos d'água com largura inferior a 10 (dez) metros com 30 (trinta) metros de cada lado dos cursos d'água, contados da margem, que deverão ser provida de vegetação nativa, natural ou replantada;

II – faixas marginais de proteção do Rio Jundiaí e demais cursos d'água com largura entre 10 (dez) metros a 50 (cinqüenta) metros: 50 (cinqüenta) metros de cada lado dos cursos d'água, contados da margem, que deverão ser provida de vegetação nativa, natural ou replantada;

III - áreas de entorno de nascentes e cabeceiras dos córregos, independente da sua situação topográfica, com 50,00 m (cinqüenta metros) de diâmetro, que deverão ser providas de vegetação nativa, natural ou replantada;
IV - outras áreas de interesse ambiental integrantes do sistema ambiental urbano, consideradas patrimônio natural;

V - cinturões verdes que venham a ser exigidos e constituídos nas áreas urbanas;

VI - áreas verdes definidas na implantação de loteamentos.

Parágrafo único. As áreas de nascentes, mananciais e matas nativas e outras áreas de interesse ambiental não poderão ser desmatadas, devendo obedecer à legislação específica Federal, Estadual e Municipal.

Art. 262. Os incisos I, II e IV do artigo anterior serão consideradas áreas não edificantes; as florestas e demais formas de vegetação natural nelas situadas serão consideradas áreas de preservação permanente.

Art. 263. Na área de preservação ambiental, mencionada no inciso IV do artigo 264 serão admitidos usos, atividades e equipamentos diferenciados de recreação, lazer e reflorestamento, ficando proibida qualquer edificação que não se destine ao uso e desenvolvimento do turismo ambiental.

Art. 264. Os setores industriais (SI-1, SI-2, SI-3, SI-4) deverão possuir um cinturão verde de 30 m (trinta metros) de largura na confrontação com os de chácaras (SCH-1, SCH-2 e SCH-3), de consolidação (SCO-1, SCO-2 e SCO-3), de controle (SC-1, SC-2, SC-3), de estruturação (SE), de proteção ambiental (SPA-1 e SPA-3), e de interesse turístico (SIT-1).

Parágrafo único. Essa largura poderá ser ampliada em função do Estudo de Impacto de Vizinhança e mediante parecer dos órgãos competentes da municipalidade.

Art. 265. As faixas marginais de proteção de córregos e fundo de vales na área já urbanizada serão consideradas faixas não edificantes e poderão ser ocupadas pela Prefeitura para a implantação de Parques Lineares.

Art. 266. Os usos admitidos na Reserva Florestal são: parques, reflorestamento, lazer e outras atividades voltadas para a preservação do meio ambiente sendo admitidas pequenas construções para atendimento das necessidades básicas, tais como banheiros, apoio administrativo, cantina entre outros.

TÍTULO XIX
DA QUALIDADE URBANÍSTICA DA CIDADE

Art. 267. Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra, necessários às iniciativas em geral, devem respeitar o que se segue:

I - a supressão de vegetação arbórea nativa deverá ser autorizada pelos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;

II - a erosão sempre será evitada por meio de drenagem adequada, implantação de cobertura vegetal em taludes e bermas, e por demais recursos técnicos aplicáveis, de forma a não provocar danos ambientais nas proximidades;

Art. 268. As áreas nas quais sejam constatados prejuízos ambientais decorrentes de intervenções ou usos inadequados serão objeto de recuperação por parte de seu proprietário, devendo o projeto e o cronograma dos serviços serem apresentados à Prefeitura Municipal de Itupeva.

Art. 269. As novas atividades de extração mineral serão autorizadas quando situadas nos setores onde é permitida a atividade industrial e na área rural do Município.

§ 1° Para instruir o processo de autorização de extração mineral, o requerente deverá apresentar um plano que demonstre que não haverá prejuízo para os mananciais de abastecimento do Córrego da Lagoa, do Ribeirão São José ou das Furnas e do Ribeirão Caxambu, quanto à qualidade e à quantidade da água.

§ 2° Se no futuro for definido que algum outro corpo hídrico seja manancial do município este artigo será aplicado também a ele.

Art. 270. Todo e qualquer curso de água somente poderá ser canalizado, retificado ou desviado com a devida justificativa técnica, após prévia autorização dos órgãos estaduais competentes e da Prefeitura do Município de Itupeva, mediante parecer de seu órgão competente.

§ 1º Para a autorização a que se refere o "caput" deste artigo, será exigida a compensação de 5 (cinco) vezes a área da Área de Preservação Permanente descaracterizada, por meio de plantio de vegetação nativa ou doação à Prefeitura Municipal de áreas comprovadamente cobertas por vegetação nativa em áreas de mananciais.

§ 2º A construção de açude-tanque e barragem para fins agropecuários, paisagísticos e de lazer dependerá da prévia autorização:

I - dos órgãos competentes de âmbito estadual e municipal através do operador do sistema de Água e Esgoto, na forma deste artigo, em processo sumário, responsabilizando-se o proprietário pelos eventos a que der causa pela obra feita; e concomitantemente;

II - do proprietário, para que o operador de Água e Esgoto possa fazer uso das águas do açude-tanque ou barragens em épocas de estiagem, para normalização de abastecimento público.

TÍTULO XX
DA ATIVIDADE RURAL

Art. 271. As atividades permitidas no setor rural do município são:

I – agrosilvopastoril: compreende as atividades de agricultura, silvicultura, criação de animais e extração vegetal, incluindo as atividades realizadas pela agroindústria, desde que sua instalação esteja vinculada à manutenção da produção rural nas propriedades fornecedoras da matéria-prima e seja apresentado junto à municipalidade o Estudo de Impacto de Vizinhança;

II - exploração de água mineral: compreende as atividades de extração e envasilhamento de água mineral;

III - extração mineral: compreendem as atividades de extração de argila, areia de draga de rio ou de outros minerais;

IV - recreação e turístico: compreendem hotéis, pousadas, restaurantes, clubes de campo, pesqueiros e atividades de pesquisa, educação ambiental, ecoturismo, agro-turismo e esporte ou lazer ao ar livre;

V - habitação unifamiliar: residência isolada com até 2 (dois) pavimentos.

Art. 272. Na área rural do município não é permitida a instalação de usos urbanos, bem como o seu parcelamento em glebas menores do que o módulo rural estabelecido pelo INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, ou órgão que venha a substituí-lo.

TÍTULO XXI
DA ATIVIDADE INDUSTRIAL

Capítulo I
DOS CRITÉRIOS DE PERMISSÃO E RESTRIÇÃO PARA INSTALAÇÃO DE INDÚSTRIAS NO MUNICÍPIO DE ITUPEVA

Art. 273. Fica permitida a instalação de indústrias no município de Itupeva, exclusivamente nos setores denominados como: Setor Industrial 1, 2, 3 e 4 (SI 1, SI 2, SI 3 e SI 4); Setor de Interesse Turístico 2 e 3 (SIT 2 e SIT 3); e Setor de Proteção Ambiental 1 (SPA 1), delimitados de acordo com o mapa de setorização constante do Anexo II da Lei Complementar nº. 153, de 29 de maio de 2007, respeitadas as especificações contidas nesta Lei Complementar, em especial neste título XXI.

Parágrafo único. As indústrias existentes no município na data de promulgação da presente Lei, que estejam devidamente regularizadas e localizadas em setores distintos daqueles explicitados no "caput" deste artigo, poderão ser mantidas, desde que respeitados os termos da Lei Complementar nº 153/2007, sendo que sua ampliação ficará sujeita ao Estudo de Impacto de Vizinhança, aprovação prévia da Prefeitura de Itupeva e observância dos ditames desta Lei Complementar.

Art. 274. Para efeito de classificação das indústrias de que trata a presente Lei, o risco ambiental, definido como a probabilidade da ocorrência de um efeito adverso com determinada gravidade, será graduado de acordo com os aspectos de periculosidade, nocividade e incomodidade do impacto da atividade industrial no meio urbano e ambiental.

§ 1º Os impactos no meio urbano e ambiental podem ser:

I - Quanto à periculosidade:

a) periculosidade de grau elevado: com riscos de desastres ecológicos ou grandes impactos ambientais sobre uma região, indústrias da categoria I5;

b) periculosidade de grau médio: provocando grandes efeitos não minimizáveis mesmo depois da aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, indústrias da categoria I4;

c) periculosidade de grau baixo: produzindo efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, indústrias da categoria I3.

II - Quanto à nocividade:

a) nocividade de grau elevado: pela emissão de vibração e ruídos fora dos limites da indústria, indústrias da categoria I4;

b) nocividade de grau médio: em razão da exalação de odores e material particulado, indústrias da categoria I3;

c) nocividade de grau baixo: em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos, indústrias da categoria I2.

III - Quanto à incomodidade:

a) incomodidade de grau elevado: em razão do grande porte, em função do qual resulta intensa movimentação de pessoal e tráfego, indústrias categoria I3;

b) incomodidade de grau médio: apresentando movimentação tolerável de pessoal e tráfego, bem como níveis toleráveis de efluentes e ruídos, indústrias categoria I2;

c) incomodidade de grau baixo: com efeitos inócuos, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos, indústrias categoria I1.

§ 2º Além dos critérios baseados do impacto no meio urbano e ambiental, tratados no § 1º deste artigo, o risco ambiental também poderá ser graduado em função da duração e reversibilidade dos efeitos provocados pelos efluentes ou possibilidade dos efeitos provocados pelos efluentes e a possibilidade de prevenir os efeitos adversos, mediante o uso de dispositivos instaláveis e verificáveis.

§ 3º Quando o órgão estadual de controle ambiental - CETESB vier a fixar os índices quantitativos para aferição do risco ambiental, quanto aos seus aspectos de periculosidade, nocividade e incomodidade, conforme disposto no § 3º, do artigo 6º, da Lei nº 5.597, de 06/02/1987, estes índices serão adotados para efeito de aferição do impacto de atividades industriais no meio urbano e ambiental de Itupeva.

Capítulo II
DA CLASSIFICAÇÃO DE INDÚSTRIAS

Art. 275. Para efeito de sua localização e classificação nos diferentes Setores: Industriais (SI-1, SI-2, SI-3 e SI-4), de Interesse Turístico (SIT-2 e SIT-3) e SPA-1, serão considerados os limites físicos de acordo com o mapa de setorização constante no Anexo II da Lei Complementar 153, de 29 de Maio de 2007 e os artigos 34 e 35 da Lei Complementar nº 153/2007, ficando as indústrias classificadas, conforme o grau de risco ambiental de sua atividade, nas seguintes categorias:

I – I1 - Indústria virtualmente sem risco ambiental;

II – I2 - Indústria de risco ambiental leve;

III – I3 - Indústria de risco ambiental moderado;

IV – I4 - Indústria de risco ambiental alto;

V – I5 – Indústria de risco ambiental extremo. Indústrias e polos petroquímicos, carboquímicos e cloroquímicos, usinas nucleares e outras fontes industriais de grande impacto ambiental ou de extrema periculosidade.

§ 1º Ficam ainda classificados na categoria I5 os estabelecimentos industriais relacionados na listagem do Anexo X desta Lei Complementar.

§ 2º Ficam ainda classificados na categoria I4 os estabelecimentos industriais que concomitantemente:

I – sejam relacionados na listagem do Anexo XI desta Lei Complementar;

II - queimem mais do que 25 (vinte e cinco) unidades padrão de combustível por dia, calculada na forma do Anexo XIII desta Lei Complementar;

III - produzam, estoquem e disponham em suas instalações resíduos sólidos perigosos, classificados de acordo com a NBR 10.004, da ABNT – “Resíduos Sólidos – Classificação”, de novembro de 2.004.

§ 3º Ficam classificados na categoria I3 os estabelecimentos industriais que concomitantemente:

I - tenham área construída superior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

II - queimem mais do que 1 (uma) e menos do que 25 (vinte e cinco) unidades padrão de combustível por dia, calculada na forma do Anexo XIII desta Lei Complementar;

III - produzam mais do que 400 (quatrocentos) kg por mês de resíduos sólidos perigosos, classificados de acordo com a NBR 10.004/2.004, da ABNT, mas que se limitem em manter estocado em suas instalações quantidades desses resíduos de no máximo, 40.000Kg, assegurando as condições gerais de armazenamento previstas na NBR 12.235/1.992, da ABNT.

§ 4º Ficam classificados na categoria I2, os estabelecimentos industriais que concomitantemente:

I - tenham área construída igual ou inferior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

II - queimem até 1 (uma) unidade padrão de combustível por dia, calculada na forma do Anexo XIII desta Lei Complementar;

III - produzam ou estoquem até 400 (quatrocentos) Kg por mês de resíduos sólidos perigosos, classificados de acordo com a NBR 10.004/2004, da ABNT;

§ 5º Ficam classificados na categoria I1, os estabelecimentos industriais que concomitantemente:

I - tenham área construída igual ou inferior a 500 m² (quinhentos quadrados);

II - não queimem combustíveis sólidos ou líquidos;

III - tenham consumo de gás combustível não exceda a 1 (uma) unidade padrão de combustível por dia, calculada na forma do Anexo XIII desta Lei Complementar;

IV - não produzam ou estoquem resíduos sólidos perigosos, classificados de acordo com a NBR 10.004/2004.

Capítulo III
DA PERMISSÃO E RESTRIÇÃO DE INSTALAÇÃO DE INDÚSTRIAS

Art. 276. No Setor Industrial 1 (SI -1), no Setor de Interesse Turístico 2 (SIT-2) e no Setor de Interesse Turístico 3 (SIT-3), delimitados de acordo com o mapa de setorização constante no Anexo II da Lei Complementar 153, de 29 de Maio de 2007, fica permitida a instalação de indústrias de categorias I1 e I2 sem restrições. Nesses Setores (SI -1, SIT-2 e SIT-3) será tolerada a instalação de indústrias de categoria I3, desde que atendidas as condições estabelecidas no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único. A instalação de indústrias de categoria I3 nos setores industriais 1 - SI-1 e Setores de Interesse Turístico 2 e 3 – SIT- 2 e SIT-3, somente será permitida se atendidas as seguintes condições:

I – não apresente nocividade, pela emissão de vibração e ruído provenientes de sua atividade, em níveis superiores aos limites estabelecidos pela NBR 10.151/2.000, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

II – não apresente nocividade, pela emissão de substâncias odoríferas na atmosfera, em quantidades que sejam perceptíveis fora dos limites de sua propriedade;

III – não apresente nocividade, pela emissão de material particulado na atmosfera, em quantidades que causem inconvenientes ao bem estar público;

IV – não apresente incomodidade em razão do grande porte, em função do qual resulte intensa movimentação de pessoal e tráfego;

V – não apresente incomodidade em razão de operações de carga e descarga de caminhões, que impliquem em intensa movimentação de entrada e saída de veículos e circulação em vias públicas;

VI – não apresente periculosidade, em grau superior àqueles que produzam efeitos que sejam minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.

Art. 277. No Setor Industrial 2 (SI - 2) e SPA-1, delimitado de acordo com o mapa de setorização constante no Anexo II da Lei Complementar 153, de 29 de Maio de 2007, fica permitida a instalação de indústrias de categorias I.1, I. 2 e I. 3.

Art. 278. No Setor Industrial 3 (SI - 3), delimitado de acordo com o mapa de setorização constante no Anexo II da Lei Complementar 153, de 29 de Maio de 2007, fica permitida a instalação de indústrias de categorias I1, I 2, I3 e I 4.

Art. 279. No Setor Industrial 4 (SI - 4), delimitado de acordo com o mapa de setorização constante no Anexo II da Lei Complementar 153, de 29 de Maio de 2007, fica permitida a instalação de indústrias de categorias I1, I2, I3, I 4 e I5.

Art. 280. Nos Setores Industriais SI-1 e SI-2, no Setor de Interesse Turístico 2 (SIT-2) e SPA-1, delimitados de acordo com o mapa de setorização constante no Anexo II da Lei Complementar 153, de 29 de Maio de 2007, não será permitida a instalação de indústrias de categorias I4 e I5.

Art. 281. Nos Setores Industriais SI-1, SI-2, SI-3 e SI-4, no Setor de Interesse Turístico 2 (SIT-2) e SPA-1, delimitados de acordo com o mapa de setorização constante no Anexo II da Lei Complementar 153, de 29 de Maio de 2007, não será permitido a instalação de indústrias, cujas atividades estejam relacionadas na Listagem do Anexo XII desta Lei Complementar, independentemente de sua classificação nas categorias definidas no artigo 275 desta Lei Complementar.

Art. 282. Nos setores: de Estruturação (SE), de Consolidação (SCO), de Controle (SC), de Chácaras (SCh), de Interesse Turístico 1 (SIT-1), de Predominância Comercial (SPC)**,** de Proteção Ambiental 2 (SPA-2), de Reserva Florestal (RF) e Rural (SR), não serão permitidas a instalação de indústrias, ressalvadas as existentes e regularizadas antes da promulgação Lei Complementar nº 153/2007.

Capítulo IV
DA SOLICITAÇÃO DE CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA INSTALAÇÃO DE INDÚSTRIAS

Art. 283. A solicitação de Certidão de Uso e Ocupação do Solo para instalação de indústrias no município deverá ser formalizada pelo interessado e dirigida diretamente à Prefeitura de Itupeva, mediante a apresentação de requerimento específico a ser fornecido pela própria Prefeitura.

Parágrafo único. As solicitações de Uso e Ocupação do Solo para instalação de indústrias de que trata o “caput” deste artigo, deverão vir acompanhadas do Relatório de Caracterização da Indústria – RCI, constante no Anexo XIV da presente Lei, devidamente preenchido pelo interessado, de modo a fornecer todas as informações pertinentes, relativas ao empreendimento.

Art. 284. São competências da Prefeitura de Itupeva, por meio de suas áreas técnicas pertinentes, a análise e a manifestação quanto ao deferimento ou indeferimento das solicitações de que trata o artigo anterior, formalizada por meio da Certidão de Uso e Ocupação do Solo, na qual deverá constar, explicitamente, a aprovação ou não da instalação da indústria, no local pretendido.

Parágrafo único. O Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA e o Conselho de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA deverão ser consultados após parecer da Câmara Técnica, a ser instituída por Lei Municipal própria, nos casos omissos, especiais ou que apresentem dúvidas nas análises de solicitações de Uso e Ocupação do Solo.

TÍTULO XXII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 285. O Código de Obras será aprovado por lei específica e deverá observar as diretrizes contidas nesta lei, bem como as da lei complementar nº 153/2007.

Art. 286. Faz parte integrante da presente Lei os Anexos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI e XVII.

Art. 287. O Setor de Predominância Comercial compreende os lotes com frente para os logradouros previstos no artigo 31 e no Anexo II da Lei Complementar n.º 153/2007, sendo que a distância que define a largura do SPC, para todas as vias que compreendem o Setor de Predominância Comercial, será de 50 (cinqüenta) metros para cada lado ao longo de toda sua extensão, exceto para a Rodovia Vice-Prefeito Hermenegildo Tonoli e suas marginais cuja faixa será de 100 (cem) metros, partindo-se da divisa do terreno com o logradouro público.

Art. 288. Os casos omitidos nesta Lei Complementar, ou aqueles em que houver dúvidas sobre sua aplicação, serão esclarecidos e resolvidos através do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA, ouvindo-se o Conselho de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA e após parecer da Câmara Técnica, a ser instituída por Lei Municipal própria.

Art. 289. As certidões de diretrizes urbanísticas e de uso do solo expedidas até a data de promulgação desta Lei Complementar terão a sua validade estendidas até 12 (doze) meses contados da data da promulgação da presente lei.

Art. 290. Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente as leis nº 288/1982, 348/1984, 575/1989, 1093/1998, 1349/2002, 1544/2006, 1266/2000; leis complementares nº 17/1999, 86/2003, 161/2007, 162/2007, 180/2008, 174/2008, 171/2008; o decreto municipal nº 1774/2000 e os Anexos I e II da Lei Complementar nº 111/2004.

Art. 291. Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPEVA, aos dez dias do mês de julho de dois mil e doze.

OCIMAR POLLI
Prefeito Municipal

Publicada e Registrada na Diretoria Administrativa da Prefeitura Municipal de Itupeva, aos dez dias do mês de julho de dois mil e doze.

MEIRE YURIKO HIGA DE CARVALHO
Diretora Administrativa

(Os anexos que fazem parte integrante da presente Lei Complementar, bem como as imagens de que tratam o art. 251, V, poderão ser consultados através do site: www.itupeva.sp.gov.br e nos locais de costume no Paço Municipal)

Publicado por:
Kattia Rodrigues de Moraes
Código Identificador:D9A5E41C

