

**LEI N.º 4.443, DE 01 DE FEVEREIRO DE 2012**

**“Dispõe sobre o USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE ITATIBA e dá outras providências”.**

Eu, **JOÃO GUALBERTO FATTORI**, Prefeito do Município de Itatiba, Estado de São Paulo, no uso das atribuições de meu cargo,

**FAÇO SABER** que a Câmara Municipal de Itatiba, em sua 109ª Sessão Extraordinária, realizada no dia 31 de janeiro de 2012, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**SEÇÃO I**

**DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS**

**Art. 1º.** A presente lei regula todo e qualquer uso de terrenos, bem como a sua ocupação, através da construção, reforma, ampliação e utilização de edificações, observadas as disposições das legislações federal, estadual e do Código de Obras deste Município.

**Art. 2º.** Esta lei tem como objetivos:

- I - disciplinar a expansão da área urbanizada;
- II - disciplinar a localização de atividades urbanas dentro do território do Município;
- III - regular a implantação de edificação nos lotes;
- IV - regulamentar a área dos lotes em função de sua utilização.

**Art. 3º.** São partes integrantes e complementares desta lei a Tabela de Ocupação de Terrenos (Anexo I), a Relação de Medidas Mitigatórias (Anexo II), os Mapas de Zoneamento (Anexos III e IV), Mapa de Macrozoneamento (Anexo V) e Mapa de Áreas de Risco (Anexo VI).



**Art. 3º.** Constituem partes integrantes e complementares desta lei a Tabela de Ocupação de Terrenos (ANEXO I), a Relação de Medidas Mitigatórias (Anexo II), os Mapas de Zoneamento (ANEXOS III e IV), o Mapa de Macrozoneamento (Anexo V) e o Mapa de Áreas de Risco (ANEXO VI) **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

**Art. 4º.** A presente lei poderá ser revista em até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua publicação, além da revisão realizada anualmente, com parecer do Conselho Municipal de Acompanhamento do Plano Diretor.

~~§ 1º. A alteração de zona de uso em casos específicos e que digam respeito à implantação de atividade de relevante interesse público será efetivada mediante decreto, expedido pelo Poder Executivo, independentemente da revisão de que trata o caput deste artigo, ouvindo-se o Conselho Municipal de Acompanhamento do Plano Diretor.~~

§ 1º. A alteração de zona de uso em casos específicos e que digam respeito à implantação de atividade de relevante interesse público será efetivada mediante decreto do Poder Executivo, independentemente da revisão de que trata o *caput* deste artigo, ouvindo-se o Conselho Municipal de Acompanhamento do Plano Diretor, cujo Anexo Único compreenderá Termo de Compromisso, especificando o local, o proprietário, a atividade pretendida, o cronograma de início e término do empreendimento, bem como que o eventual descumprimento ou desvirtuamento ensejará a revogação do respectivo ato. **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

~~§ 2º. Para a alteração da macrozona e/ou zona de uso deverá ser definida, pelo Chefe do Executivo, contrapartida em benefício da municipalidade, utilizando-se, inclusive, dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e definidos no Plano Diretor Municipal.~~

§ 2º. Para a fixação da zona de uso na macrozona de expansão urbana ou alteração da zona de uso na macrozona de expansão urbana ou na macrozona urbana será imposto, pelo Chefe do Executivo, contrapartida em benefício da Municipalidade, utilizando-se, inclusive, dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e definidos no Plano Diretor Municipal. **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

**Art. 5º.** A fixação das zonas de uso da Macrozona de Expansão Urbana do Município de Itatiba será feita mediante decreto, desde que justificado o interesse público, bem como a viabilidade técnica do empreendimento a ser implantado na área, após análise do setor competente da Municipalidade, expedição de posicionamento favorável do Conselho Municipal de Acompanhamento do Plano Diretor.

## SEÇÃO II

### DAS DEFINIÇÕES

**Art. 6º.** Para efeito desta lei, são adotadas as seguintes definições:



**I** - Alinhamento é a linha divisória entre logradouro ou via pública e terrenos lindeiros;

**II** - Área construída de uma edificação é a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos de todos os seus pavimentos;

**III** - Área ocupada por uma edificação é a projeção em plano horizontal, sobre o terreno, da área coberta da edificação, exceto beiral;

**IV** - Área computável de uma edificação é a área destinada para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, ou seja, o total da área construída, exceto:

~~a) as destinadas a garagens, térreos ou subsolos, desde que se configurem como sendo área de uso comum;~~

a) as destinadas a garagens, pavimentos térreos ou subsolos, caixas de elevador, caixas de escada, desde que se configurem como sendo área de uso comum; **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

~~b) andares técnicos, sacadas ou marquises, quando ocuparem até 50% (cinquenta por cento) dos recuos e apresentarem largura máxima de 2,00m (dois metros);~~

b) andares e compartimentos técnicos, sacadas ou marquises, quando ocuparem até 50% (cinquenta por cento) dos recuos e apresentarem largura máxima de 2,00m (dois metros); **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

c) guaritas e/ou portarias.

**V** - Frente ou testada de um lote é a divisa lindeira do logradouro ou via pública que dá acesso ao lote;

**VI** - Quota de terreno por unidade residencial é a relação entre a área do lote ou terreno vinculado a uma ou mais edificações e o número de unidades residenciais respectivas;

**VII** - Taxa de ocupação é a relação entre a área de projeção horizontal de edificação e a área do terreno;

**VIII** - Área útil de uma edificação é a área privativa da unidade, excetuando-se as paredes e áreas reservadas para guarda de veículos;

**IX** - Índice de permeabilidade é a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água, permanecendo totalmente livre de quaisquer edificações, e a sua área total;

**X** - Macrozonas são grandes porções do território do Município, delimitadas por leis e caracterizadas pela sua função social, assim definidas:

a) Macrozona Urbana é aquela efetivamente ocupada ou já comprometida com a ocupação pela existência de parcelamentos urbanos implantados



ou em execução, sendo a porção que concentra maior infra-estrutura no Município, delimitada administrativamente;

**b)** Macrozona Rural é aquela que se opõe à Macrozona Urbana, onde a organização do espaço caracteriza o imóvel rural, o qual se destina à exploração agrícola, pecuária ou agroindustrial, não podendo existir o parcelamento do solo para fins urbanos;

**c)** Macrozona de Expansão Urbana é aquela destinada à futura ocupação com atividades urbanas.

**XI** - Zona de uso é a divisão da área urbana ou de expansão urbana em função de sua destinação quanto ao uso e a ocupação do solo, imposta por lei e especificada através dos mapas anexos à presente lei;

**XII** - Área envoltória é a área que perfaz um círculo com raio de 300,00m (trezentos metros), a partir do bem histórico tombado pelo CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico e Turístico;

**XIII** - Unidade habitacional é o conjunto de compartimentos de uso privativo de uma ou mais pessoas para moradia;

~~**XIV** – Usos tolerados são aqueles que a zona de uso não permite, mas, mediante parecer técnico favorável do Conselho Municipal de Acompanhamento do Plano Diretor, poderão ser admitidos, em caráter provisório, através da expedição de alvará de autorização, o qual não ensejará direito subjetivo ao seu exercício nem a sua continuidade;~~

**XIV** - Usos tolerados são aqueles que a zona de uso não permite, mas, mediante parecer favorável dos técnicos municipais e posterior anuência do Conselho Municipal de Acompanhamento do Plano Diretor, poderão ser admitidos, em caráter provisório, através da expedição de alvará de autorização, o qual não ensejará direito subjetivo ao seu exercício nem a sua continuidade; **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

**XV** - Gabarito é a altura previamente fixada da edificação, medida entre o nível do ponto médio da guia e o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da mesma, no plano da fachada;

**XVI** - Subsolo é o pavimento situado abaixo do perfil do terreno, exceto quando o pavimento possuir ventilação natural e tiver sua laje de cobertura acima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do perfil do terreno;

**XVII** - Contrapartida é a obrigação atribuída pela Administração à terceiros, na forma e condições definidas por lei específica;

**XVIII** - Edículas são construções complementares à edificação principal, separadas desta, destinadas à serviço ou lazer, devendo respeitar o recuo de frente.



**XIX** - vielas, travessas, ruas, avenidas e alamedas são as vias terrestres de circulação de veículos e pedestres, localizadas dentro do perímetro urbano do Município; **(Acrescentado pela Lei nº 4.649/14)**

**XX** - Caminhos e estradas são as vias terrestres de circulação de veículos e pedestres, localizadas fora do perímetro urbano; **(Acrescentado pela Lei nº 4.649/14)**

**XXI** – Pavimento térreo é aquele situado a um metro e meio acima, ou abaixo, da cota da guia defronte ao imóvel. **(Acrescentado pela Lei nº 4.649/14)**

### SEÇÃO III

#### DA CLASSIFICAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

**Art. 7º.** Para efeito desta lei, ficam assim classificadas as construções, de acordo com a sua previsão de uso:

**I** - Condomínio deitado é a formação de condomínio associado a um plano de construção de residências térreas e/ou assobradadas, com a observância à legislação vigente sobre condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias e demais leis aplicáveis;

**II** - Edículas, churrasqueiras, casas de hóspedes e casas de caseiro são construções complementares à edificação principal, que poderão ser edificadas e habitadas antes da construção da residência principal e ter área máxima de 15% (quinze por cento) da área do lote, devendo respeitar recuo mínimo de 2,00m (dois metros) da residência principal e somente a edícula poderá ocupar o recuo de fundo;

**III** - Habitação unifamiliar é a construção com uma única residência por lote, autônoma, podendo incluir construções complementares, sendo que:

**a)** em lotes com área de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) será permitida a construção de uma edícula como complemento;

**b)** em lotes acima de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) até 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados) será permitida a construção de uma edícula e uma churrasqueira, como complementos;

**c)** em lotes acima de 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados) até 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) será permitida a construção de uma edícula, uma churrasqueira e uma casa de caseiro, como complementos;

**d)** em lotes acima de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) será permitida a construção de uma edícula, uma churrasqueira, uma casa de hóspede e uma casa de caseiro, como complementos;

**e)** apenas uma numeração identificará a habitação unifamiliar, sendo proibido numerar quaisquer construções complementares.



~~IV - Edifício de apartamentos é o conjunto de apartamentos integrados na mesma edificação, sendo que:~~

**IV** - Edifício de apartamentos é o conjunto de apartamentos integrados na mesma edificação, a partir de 3 (três) pavimentos sendo que: **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

**a)** quando contar com até 4 (quatro) pavimentos, o andar térreo deverá contemplar local para recebimento de correspondência e depósito de material de limpeza;

**b)** quando apresentar entre 4 (quatro) a 10 (dez) pavimentos, o andar térreo deverá contemplar local para recebimento de correspondência e depósito de material de limpeza, além de vestíbulo e local para refeições dos funcionários, bem como banheiros para deficientes para ambos os sexos;

**c)** mais de 10 (dez) pavimentos, deverá conter, além de todos os itens contemplados nas alíneas “a” e “b” deste inciso, sala de recepção e vestiário para funcionários.

**V** - Habitação popular é a construção destinada à população de baixa renda;

**VI** - Pequena indústria é aquela instalada em áreas cobertas, com força motriz não superior a 10 (dez) HP e possuindo no máximo 5 (cinco) operários, respeitando-se as atividades permitidas para cada zona de uso;

**VII** - Edificações mistas são aquelas que compreendem uma parte destinada à prestação de serviços, comércio ou indústria e outra à residência;

**VIII** - Construções especiais são as edificações que não se enquadram especificamente nas classificações constantes das alíneas anteriores, tais como igrejas, escolas, entidades beneficentes ou de utilidade pública e edifícios públicos em geral;

**IX** - Condomínios comerciais, logísticos, industriais ou mistos são as edificações ou conjunto de edificações de 1 (um) ou mais pavimentos, para fins comerciais, de serviços, logísticos ou industriais, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, em um único imóvel, com a observância à legislação vigente sobre condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;

**X** - Conjuntos comerciais, logísticos, industriais ou mistos permitidos em todas as zonas de uso, exceto na Zona Estritamente Residencial, Zona Predominantemente Residencial e Zona Central, são as construções que tenham por finalidade a atividade comercial, de serviço, logística ou industrial, agrupadas ou geminadas, em até 6 (seis) unidades, em um mesmo lote, com frente para via pública, observadas as seguintes regras, cumulativamente:



**a)** deverão apresentar o mínimo de 5,00 (cinco metros) de testada para cada unidade destinada ao comércio ou serviço e de 10,00 (dez metros) para indústria e logístico;

**b)** o terreno poderá ser fracionado após a edição do “habite-se”, no exato número de construções;

**c)** os demais índices urbanísticos serão os previstos para a zona de uso em que se situar o imóvel.

~~**XI** – Edifícios comerciais verticais são as construções de vários andares, destinados ao comércio e à prestação de serviços, sendo que acima de 2 (dois) pavimentos é necessária a previsão de área comum e acima de 4 (quatro) também deverá ser contemplado elevador;~~

**XI** - Edifícios comerciais verticais são as construções de 3 (três) andares ou mais, destinados ao comércio e à prestação de serviços, sendo que, acima de 3 (três) pavimentos, é necessária a previsão de área comum e, acima de 4 (quatro) pavimentos, também deverá ser contemplado elevador; **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

**XII** - Galeria é o conjunto de unidades integradas na mesma edificação, tendo acesso à via pública através de corredor coberto com, no mínimo, 4,00m (quatro metros) de largura.

**XIII** - Empreendimentos de Interesse Social: são aqueles destinados, predominantemente, à população de baixa renda, sujeitos a regras específicas, observadas as diretrizes do Plano Local de Habitação de Interesse Social.

## CAPÍTULO II

### DAS ZONAS DE USO E NORMAS GERAIS

#### SEÇÃO I

#### DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO EM ZONAS

**Art. 8º.** Para efeito desta lei, o território do Município de Itatiba é dividido em Macrozona Rural, Macrozona Urbana e Macrozona de Expansão Urbana, conforme Anexo V.

**Art. 9º.** A Macrozona Urbana e a Macrozona de Expansão Urbana são subdivididas, para fins de disciplinamento do uso do solo, nas seguintes zonas de uso, conforme Anexo III:

**I - ZONA CENTRAL (Z.C.)** é aquela destinada, prioritariamente, ao uso comercial e de serviços, localizada na área histórica da cidade, envolvendo casario e traçado de vias de interesse de conservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural, compreendendo:



**a)** usos residenciais: habitações unifamiliares, edifícios de apartamentos; condomínios deitados; usos mistos comerciais e residenciais, inclusive em construções térreas com acessos independentes; uso comercial nos edifícios de apartamentos em pavimentos não residenciais;

**b)** comércio de alimentação: bares; lanchonetes; restaurantes; cantinas; churrascarias; pizzarias e similares; casas de café, chás; chopperias; casas de massas; pastelarias; sorveterias; mercearias; padarias; confeitarias e buffets; comércio atacadista sem depósito;

~~**c)** comércio diversificado: lojas e centro de compras (shopping center); lojas de disco e aparelhos de som com cabine acústica; farmácias; lavanderias; bibliotecas; livrarias; tapeçarias; funerárias; auto-escolas; “pet shop”; papelaria; locadoras de CDs, DVDs, fitas, aparelhos de vídeo cassete e game e equipamentos de informática; laboratórios fotográficos; antiquários; estacionamentos e comércios de automóveis, exceto concessionárias;~~

**c)** lojas de disco e aparelhos de som com cabine acústica; farmácias; lavanderias; bibliotecas; livrarias; tapeçarias; funerárias; auto-escolas; “petshop”; papelaria; locadoras de CDs, DVDs, fitas, aparelhos de vídeo cassete e game e equipamentos de informática; laboratórios fotográficos; antiquários; estacionamentos e comércios de automóveis, exceto concessionárias; ; **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

**d)** serviços profissionais: escritórios de profissionais liberais e/ou representantes comerciais; agências de prestação de serviços e negócios em geral; agências de viagens; agências de emprego e treinamento; agências de seguros; oficinas de eletrodomésticos sem pintura; manufaturas e artesanatos; vidraceiros; oficinas de conserto de aparelhos de informática; pequenas oficinas de arte e ofícios como ourives, relojoeiros, alfaiates, costureiras, topógrafos, barbeiros, cabeleireiros, manicures, pedicures, institutos de beleza, estética e similares; banho e tosa e consultórios veterinários sem hospedagem e internação de animais; despachantes e imobiliárias; exceto bancos e /ou instituições financeiras que não poderão ampliar suas agências;

**e)** serviços de saúde: clínicas e consultórios de atendimento médico e odontológico; fisioterapia; fonoaudiologia; psicologia; ambulatórios médicos e laboratórios de análises clínicas;

~~**f)** serviços de lazer: cinemas; teatros; academias de ginástica; fliperamas; bilhares; casas de jogos de computador e internet; centros culturais; museus; estúdios; ateliês; bibliotecas; clubes recreativos e boliches; salões de festas com baixa emissão sonora; boliches; *lan houses*;~~

**f)** serviços de lazer e cultura: cinemas; teatros; academias de ginástica; fliperamas; bilhares; casas de jogos de computador e internet; centros culturais; museus; estúdios; ateliês; bibliotecas; clubes recreativos e boliches; salões de festas com baixa emissão sonora; boliches; *lan houses*; livraria; **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**



g) serviços de hospedagem: hotéis; flats; apart-hotéis; residence-service; pensões e assemelhados, exceto motéis;

h) construções especiais, classificadas no inciso VIII, do artigo 7º desta lei;

i) edifícios de garagem vertical;

j) edifícios comerciais verticais.

**II - ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL (Z.E.R.):** compreende locais de moradia permanente, notadamente:

a) habitações unifamiliares;

b) escritórios de profissionais liberais na própria residência;

c) construções especiais;

d) clubes recreativos.

~~**III - ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE (Z.E.R.B.D.):** lotes de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), compreendendo locais de moradia, atividades recreativas de baixo impacto ambiental, incluindo baixo índice de impermeabilidade do solo, mediante análise técnica e ambiental dos setores competentes da municipalidade, e os usos admitidos na Z.E.R., bem como hotéis, clubes, pousadas e atividades institucionais.~~

**III - ZONA DE PROTEÇÃO DO RIO ATIBAIA (Z.P.A.):** áreas situadas ao longo do Rio Atibaia e em cota inferior a 715 metros do nível do mar, onde é proibido qualquer tipo de edificação nova, exceto quando possível a adequação dos lotes de forma a não caracterizar área com risco de inundação, o que deverá ser objeto de análise e aprovação do setor técnico municipal competente e parecer favorável da defesa civil, observando-se, nesses casos, os índices e normas da zona imediatamente contígua à área. [\(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14\)](#)

~~**IV - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL (Z.P.R.):** é aquela em que há a predominância do uso residencial, permitindo-se pequenos comércios e pequenas indústrias com área máxima de 175,00m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados) de construção, e prestação de serviços, com área máxima de 700,00m<sup>2</sup> (setecentos metros quadrados) de construção, conforme abaixo especificado:~~

**IV - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL (Z.P.R.):** é aquela em que compreende todos os usos da Zona Estritamente Residencial (Z.E.R.), com a predominância do uso residencial, permitindo-se pequenos comércios e pequenas indústrias com área máxima de 175,00m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados) de construção, e prestação de serviços, com área máxima de 700,00m<sup>2</sup>

(setecentos metros quadrados) de construção, conforme abaixo especificado: **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

**a)** habitações unifamiliares, térreas ou assobradadas, com uso residencial ou misto;

~~**b)** comércio de alimentação: quitandas, mercearias, açougues, padarias, confeitarias, docerias, rosticerias, massas em geral, “delivery”, fabricação caseira de lanches e salgados, sorveterias, adegas, empórios;~~

**b)** comércio de alimentação: quitandas, mercearias, açougues, padarias, confeitarias, docerias, rosticerias, massas em geral, “delivery”, fabricação caseira de lanches e salgados, sorveterias, adegas, empórios, papelarias, farmácias, antiquários; **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

**c)** serviços profissionais: escritórios de profissionais liberais; escritórios de representante comercial e/ou industrial, com atendimento via internet ou telefone e sem geração de tráfego; consultórios e clínicas para atendimento médico e odontológico, com cirurgias ambulatoriais e internações por curto período; fisioterapia; psicologia; fonoaudiologia; manicures; pedicures; estéticas; barbearias; costureiras; institutos de beleza; cabeleireiro; vidraceiros; oficinas de máquinas, objetos e equipamentos de uso domiciliar, sem pintura; chaveiros; pequenas oficinas de artes e ofícios; bicicletaria com oficina de reparos; *lan houses*; academia de ginástica, pilates e afins;

**d)** comércio diversificado: equipamentos de informática e som, com prestação de serviços; farmácias; drogarias; estúdios; ateliês; lojas de tecidos; confecções; armarinhos; calçados; materiais esportivos; caça; pesca; bijuterias; floriculturas; brinquedos; livraria; papelaria e demais atividades congêneres;

**e)** construções especiais; escolas; cursos de língua; centros de assistência e orientação social; creches; orfanatos; parques infantis; asilos e albergues;

**f)** pequenas indústrias de confecção de roupas e de fabricação de material ótico.

~~**V - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE (Z.P.R.A.D.):** compreende todos os usos da Zona Predominantemente Residencial (Z.P.R.), além de:~~

**V - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL ADENSÁVEL (Z.P.R.A.):** compreende todos os usos da Zona Predominantemente Residencial (Z.P.R.), além de: **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

**a)** habitações unifamiliares, térreas ou assobradadas; edifícios comerciais verticais e edifícios de apartamentos;

**b)** mercados com área de até 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

~~VI – ZONA COMERCIAL I (Z.C. I): compreende todos os usos da Zona Central (Z.C.), Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade (Z.P.R.A.D.), além de:~~

**VI - ZONA COMERCIAL I (Z.C. I):** compreende todos os usos da Zona Central (Z.C.) e Zona Predominantemente Residencial Adensável (Z.P.R.A.), exceto bares, além de: **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

**a)** usos residenciais: habitações unifamiliares;

~~**b)** edifícios de apartamentos; condomínios deitados; edifícios de garagem vertical; edifício comercial; uso misto residencial, comercial e industrial e usos comerciais nos edifícios de apartamentos em pavimentos não residenciais;~~

**b)** edifícios de apartamentos residenciais; condomínios deitados; edifícios de garagem vertical; edifício comercial; uso misto residencial, comercial e industrial; **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

~~**c)** serviços profissionais: oficinas de confecção de faixas e cartazes; centrais de serviços de entregas motorizadas; escritórios de prestação de serviços de manutenção ou de terceirização de mão-de-obra, sem depósito de materiais e sem oficina mecânica; clínicas veterinárias, sem internação de animais; confecção de calhas e condutores;~~

**c)** serviços profissionais: oficinas de confecção de faixas e cartazes; centrais de serviços de entregas motorizadas; escritórios de prestação de serviços de manutenção ou de terceirização de mão-de-obra, sem depósito de materiais e sem oficina mecânica; clínicas veterinárias, sem internação de animais; confecção de calhas e condutores; serviços de hospedagem: hotéis; “flats” e congêneres; tornearia; **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

~~**d)** supermercados;~~

**d)** Supermercados comuns, supermercado atacadista em ruas e avenidas com largura total superior a 14,00m (quatorze metros); **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

~~**e)** comércio diversificado: postos de abastecimento de veículos, sem oficina mecânica e sem borracharia; lavagem de autos com lubrificação; lojas de conveniência; depósitos de água mineral com vendas; estofarias de móveis, sem serra elétrica; depósitos de G.L.P. até classe III (6.240 Kg) com vendas; bicicletarias com oficina de reparos; lojas de materiais específicos de construção (materiais básicos); concessionárias de veículos; comércio de pneus com troca, balanceamento e alinhamento para veículos de pequeno porte; auto-elétrica para veículos de pequeno porte; autopeças de veículos;~~

**e)** comércio diversificado: postos de abastecimento de veículos, com bomba diesel para pequenos e médios veículos e sem oficina mecânica e sem borracharia; lavagem de autos com lubrificação; lojas de conveniência; depósitos de água mineral com vendas; estofarias de móveis, sem serra elétrica; depósitos de G.L.P. até classe III (6.240Kg) com vendas; bicicletarias com oficina de reparos; lojas de

materiais específicos de construção sem depósito de materiais básicos de construção; lojas e depósitos de materiais de construção em ruas e avenidas com largura total superior a 14,00m (quatroze metros); concessionárias de veículos, exceto comércio de caminhões e máquinas; comércio de pneus com troca, balanceamento e alinhamento para veículos de pequeno porte; auto-elétrica para veículos de pequeno porte; autopeças de veículos; quadras esportivas ou campos de futebol para locação; **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

**f)** serviços de saúde: hospitais, pronto socorros e spa;

**g)** pequenas indústrias, conforme segue:

1. Processamento, preservação e produção de conservas de frutas;
2. Processamento, preservação e produção de conservas de legumes e outros vegetais;
3. Preparação do leite;
4. Engarrafamento e gaseificação de águas minerais;
5. Fabricação de artefatos têxteis a partir de tecidos, exclusive vestuário;
6. Fabricação de artefatos de tapeçaria;
7. Fabricação de artefatos de cordoaria;
8. Fabricação de outros artigos têxteis, exclusive vestuário;
9. Fabricação de acessórios do vestuário;
10. Fabricação de malas, bolsas, valises e outros artefatos para viagem, de qualquer material;
11. Fabricação de outros artefatos de couro;
12. Fabricação de artefatos de papel, papelão, cartolina e cartão para escritório;
13. Fabricação de fitas e formulários contínuos, impressos ou não;
14. Fabricação de outros artefatos de pastas, papel, papelão, cartolina e cartão;
15. Fabricação de artefatos de cerâmica ou barro cozido para uso na construção civil, exceto azulejos e pisos;
16. Fabricação de azulejos e pisos;
17. Fabricação de produtos cerâmicos refratários;
18. Fabricação de outros produtos cerâmicos não-refratários para usos diversos;
19. Fabricação de esquadrias de metal, não associada ao tratamento superficial de metais;
20. Recondicionamento e regulagem de bombas injetoras e bicos injetores diesel;
21. Fabricação de tanques, reservatórios metálicos e caldeiras para aquecimento central;
22. Fabricação de caldeiras geradoras de vapor, exceto para aquecimento central e para veículos;
23. Produção de artefatos estampados de metal;
24. Fabricação de artigos de cutelaria;
25. Fabricação de computadores;



26. Fabricação de equipamentos periféricos para máquinas eletrônicas para tratamento de informações;
27. Fabricação de lâmpadas;
28. Fabricação de luminárias e equipamentos de iluminação, exceto para veículos;
29. Fabricação de material elétrico para veículos, exceto baterias;
30. Fabricação de equipamentos transmissores de rádio e televisão e de equipamentos para estações telefônicas, para radiotelefonia e radiotelegrafia, de microondas e repetidoras, inclusive peças;
31. Fabricação de aparelhos telefônicos, sistemas de intercomunicação e semelhantes, inclusive peças;
32. Fabricação de aparelhos receptores de rádio e televisão e de reprodução, gravação ou amplificação de som e vídeo;
33. Fabricação de aparelhos e instrumentos de medida, teste e controle, exceto equipamentos para controle de processos industriais;
34. Fabricação de máquinas, aparelhos e equipamentos de sistemas eletrônicos dedicados a automação industrial e controle do processo produtivo;
35. Fabricação de aparelhos fotográficos e cinematográficos, peças e acessórios;
36. Fabricação de instrumentos ópticos, peças e acessórios;
37. Fabricação de material óptico;
38. Fabricação de cronômetros e relógios;
39. Fabricação de peças e acessórios para o sistema motor;
40. Fabricação de peças e acessórios para os sistemas de marcha e transmissão;
41. Fabricação de peças e acessórios para o sistema de freios;
42. Fabricação de peças e acessórios para o sistema de direção e suspensão;
43. Fabricação de peças e acessórios de metal para veículos automotores não classificados em outra classe;
44. Lapidação de pedras preciosas e semipreciosas;
45. Fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria;
46. Cunhagem de moedas e medalhas;
47. Fabricação de artefatos para caça, pesca e esporte;
48. Fabricação de artefatos diversos de madeira, palha, cortiça e material trançado, inclusive móveis;
49. Retífica, recondicionamento ou remanufatura de motores em geral.

**h) comércio de alimentação: cozinhas industriais;**



geral, inclusive caçambas;

j) fabricação de sorvete artesanal;

k) confecções de peças de vestuário;

l) beneficiamento e envasamento de produtos alimentícios e sucos;

m) indústrias, cujas atividades sejam aquelas contempladas na alínea g deste inciso VI, em edificações regulares com áreas de construção acima de 175m<sup>2</sup>, mediante apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança e a adoção das medidas mitigatórias dele decorrentes. **(Incluído pela Lei nº 4.649/14)**

**VII - ZONA COMERCIAL II (Z.C. II):** compreende todos os usos permitidos na ZONA COMERCIAL I (Z.C. I), bem como estabelecimentos comerciais e oficinas com médio coeficiente de incompatibilidade com residências e geradores de tráfego intenso ou pesado:

~~a) comércio diversificado: postos de abastecimento de veículos com bomba diesel e borracheiro; borracharia; estabelecimentos atacadistas com depósito; lojas e depósitos de materiais de construção; depósito e venda de madeiras; supermercados; postos de abastecimento de alimentos; frigoríficos; entrepostos; agências e/ou companhias transportadoras de mudança e similares; concessionárias de veículos; comércios de fogos de artifício, sem depósito no local;~~

a) comércio diversificado: postos de abastecimento de veículos com bomba diesel e borracheiro; borracharia; estabelecimentos atacadistas com depósito; lojas e depósitos de materiais de construção; depósito e venda de madeiras; supermercados; postos de abastecimento de alimentos; frigoríficos; entrepostos; agências e/ou companhias transportadoras de mudança e similares; concessionárias de veículos; comércios de caminhões; comércios de fogos de artifício, sem depósito no local; **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

b) serviços de locação de máquinas e equipamentos em geral, inclusive caçambas;

c) depósitos fechados de equipamentos e máquinas, exceto os de materiais incompatíveis com o uso residencial;

d) estacionamentos cobertos ou descobertos de veículos pesados;

e) serviços de hospedagem: hotéis; “flats” e congêneres, exceto motéis;

f) serralherias; oficinas de mecânica, funilaria e pintura; oficinas de usinagem de peças; serviços de torno e fresa; gráficas; editoras; clichérias; litografias; tipografias; clínicas veterinárias com internação de animais;



- g) construções especiais; velórios e cemitérios;
- h) edifícios comerciais verticais;
- i) lavanderias industriais;
- j) usos industriais permitidos na Z.C.I com, no máximo, 1.000m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados) de área construída;
- k) depósito de material inerte, entulho da construção civil;
- l) serviços de silk-screen e estampa;
- m) marmoraria;
- n) fabricação de obras de caldeiraria pesada.

~~**VIII - ZONA COMERCIAL DE ALTA DENSIDADE (Z.C.A.D.):** compreende edifícios comerciais térreos ou verticais, com baixo coeficiente de incompatibilidade com áreas residenciais, notadamente circos e parques de diversão, com autorização por tempo determinado; estúdios; ateliês e edifícios de garagem vertical; bares, hotéis e restaurantes; loja de conveniência e serviços, bem como os usos da ZONA COMERCIAL II (Z.C. II), exceto serralherias; oficinas de mecânica, funilaria e pintura; oficinas de usinagem de peças; serviços de torno e fresa; gráficas; editoras; clichérias; litografias; tipografias.~~

**VIII - ZONA COMERCIAL ADENSÁVEL (Z.C.A.):** compreende edifícios comerciais térreos ou verticais, com baixo coeficiente de incompatibilidade com áreas residenciais, notadamente circos e parques de diversão, com autorização por tempo determinado; estúdios; ateliês e edifícios de garagem vertical; bares, hotéis e restaurantes; loja de conveniência e serviços, bem como os usos da ZONA COMERCIAL II (Z.C. II), exceto serralherias; oficinas de mecânica, funilaria e pintura; oficinas de usinagem de peças; serviços de torno e fresa; gráficas; editoras; clichérias; litografias; tipografias. **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

~~**IX - ZONA COMERCIAL ESPECIAL PARA FINS TURÍSTICOS (Z.C.E.):** a zona comercial especial é aquela destinada prioritariamente ao uso de comércio, cuja exploração se dê em torno de produtos e serviços voltados ao turismo, compreendendo: **(REVOGADO)**~~

- ~~a) todos os usos comerciais previstos na Z.C. **(REVOGADO)**~~
- ~~b) indústrias voltadas ao turismo, a critério da Administração; **(REVOGADO)**~~
- ~~c) bares, hotéis e restaurantes; **(REVOGADO)**~~
- ~~d) loja de conveniência e serviços. **(REVOGADO)**~~

**X - ZONA DE USO INDUSTRIAL I (Z.U.I. I):**  
compreendendo todos os usos permitidos na Z.C. II, inclusive:

- a) motéis;
- b) depósito de G.L.P. até classe IV (24.960 Kg);
- c) criação de pássaros exóticos, ornamentais e de companhia (domésticos);
- d) indústrias, compreendendo:
  - 1. Processamento, preservação e produção de conservas de frutas;
  - 2. Processamento, preservação e produção de conservas de legumes e outros vegetais;
  - 3. Produção de sucos de frutas e de legumes;
  - 4. Preparação do leite;
  - 5. Beneficiamento e fabricação de produtos de arroz;
  - 6. Moagem de trigo e fabricação de derivados;
  - 7. Fabricação de fubá, farinha e outros derivados de milho, exceto óleo;
  - 8. Fabricação de rações balanceadas para animais;
  - 9. Torrefação e moagem de café;
  - 10. Fabricação de café solúvel;
  - 11. Engarrafamento e gaseificação de águas minerais;
  - 12. Fiação de fibras artificiais ou sintéticas;
  - 13. Fabricação de linhas e fios para coser e bordar;
  - 14. Tecelagem de fios e filamentos contínuos artificiais ou sintéticos;
  - 15. Fabricação de artefatos têxteis a partir de tecidos, exceto vestuário;
  - 16. Fabricação de artefatos de tapeçaria;
  - 17. Fabricação de artefatos de cordoaria;
  - 18. Fabricação de outros artigos têxteis, exceto vestuário;
  - 19. Fabricação de tecidos de malha;
  - 20. Fabricação de meias;
  - 21. Fabricação de outros artigos do vestuário produzidos em malharias (tricotagem);
  - 22. Fabricação de acessórios do vestuário;
  - 23. Fabricação de malas, bolsas, valises e outros artefatos para viagem, de qualquer material;
  - 24. Fabricação de outros artefatos de couro;
  - 25. Fabricação de calçados de couro;
  - 26. Fabricação de tênis de qualquer material;
  - 27. Fabricação de calçados de plástico;
  - 28. Fabricação de calçados de outros materiais;
  - 29. Desdobramento de madeira;
  - 30. Produção de casas de madeira pré-fabricadas;



31. Fabricação de esquadrias de madeira, venezianas e de peças de madeira para instalações industriais e comerciais;
32. Fabricação de outros artigos de carpintaria;
33. Fabricação de artefatos de tanoaria e embalagens de madeira;
34. Fabricação de artefatos diversos de madeira, palha, cortiça e material trançado, inclusive móveis;
35. Fabricação de artefatos de papel, papelão, cartolina e cartão para escritório;
36. Fabricação de fitas e formulários contínuos, impressos ou não;
37. Fabricação de outros artefatos de pastas, papel, papelão, cartolina e cartão;
38. Fabricação de laminados planos e tubulares de plástico;
39. Fabricação de embalagem de plástico;
40. Fabricação de artefatos diversos de material plástico;
41. Fabricação de artefatos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e estuque;
42. Fabricação de massa de concreto e argamassa para construção;
43. Fabricação de artefatos de cerâmica ou barro cozido para uso na construção civil;
44. Fabricação de azulejos e pisos;
45. Fabricação de produtos cerâmicos refratários;
46. Fabricação de outros produtos cerâmicos não-refratários para usos diversos;
47. Fabricação de outros produtos de minerais não-metálicos;
48. Fabricação de estruturas metálicas para edifícios, pontes, torres de transmissão, andaimes e outros fins;
49. Fabricação de esquadrias de metal, não associada ao tratamento superficial de metais;
50. Fabricação de obras de caldeiraria pesada;
51. Fabricação de tanques, reservatórios metálicos e caldeiras para aquecimento central;
52. Fabricação de caldeiras geradoras de vapor, exceto para aquecimento central e para veículos;
53. Produção de forjados de aço;
54. Produção de forjados de metais não-ferrosos e suas ligas;
55. Produção de artefatos estampados de metal;
56. Fabricação de artigos de cutelaria;
57. Fabricação de artigos de serralheria, exceto esquadrias;
58. Fabricação de ferramentas manuais;
59. Fabricação de embalagens metálicas;



60. Fabricação de artefatos de trefilados de ferro, aço e de metais não-ferrosos;
61. Fabricação de artigos de funilaria e de artigos de metal para usos doméstico e pessoal;
62. Fabricação de outros produtos elaborados de metal;
63. Fabricação de motores estacionários de combustão interna, turbinas e outras máquinas motrizes não elétricas, inclusive peças, exceto para aviões e veículos rodoviários;
64. Fabricação de bombas e carneiros hidráulicos, inclusive peças;
65. Fabricação de válvulas, torneiras e registros, inclusive peças;
66. Fabricação de compressores, inclusive peças;
67. Fabricação de equipamentos de transmissão para fins industriais, inclusive rolamentos e peças;
68. Fabricação de fornos industriais, aparelhos e equipamentos não-elétricos para instalações térmicas, inclusive peças;
69. Fabricação de estufas elétricas para fins industriais, inclusive peças;
70. Fabricação de máquinas, equipamentos para transporte e elevação de cargas e pessoas, inclusive peças;
71. Fabricação de máquinas e aparelhos de refrigeração e ventilação de uso industrial, inclusive peças;
72. Fabricação de outras máquinas e equipamentos de uso geral, inclusive peças;
73. Fabricação de máquinas e equipamentos para agricultura, avicultura e obtenção de produtos animais, inclusive peças;
74. Fabricação de tratores agrícolas, inclusive peças;
75. Fabricação de máquinas-ferramenta, inclusive peças;
76. Fabricação de máquinas e equipamentos para a indústria de prospecção e extração de petróleo, inclusive peças;
77. Fabricação de outras máquinas e equipamentos para a extração de minérios e indústria da construção, inclusive peças;
78. Fabricação de tratores de esteira e tratores de uso na construção e mineração, inclusive peças;
79. Fabricação de máquinas e equipamentos de terraplenagem e pavimentação;
80. Fabricação de máquinas para a indústria metalúrgica, inclusive peças, exceto máquinas-ferramenta;



81. Fabricação de máquinas e equipamentos para as indústrias alimentar, de bebidas e fumo, inclusive peças;
82. Fabricação de máquinas e equipamentos para a indústria têxtil, inclusive peças;
83. Fabricação de máquinas e equipamentos para as indústrias do vestuário, couro e calçados, inclusive peças;
84. Fabricação de máquinas e aparelhos para a indústria de celulose, papel e papelão, inclusive peças;
85. Fabricação de outras máquinas e equipamentos de uso específico, inclusive peças;
86. Fabricação de armas de fogo;
87. Fabricação de equipamento bélico pesado, sem depósito de pólvora;
88. Fabricação de fogões, refrigeradores e máquinas de lavar e secar para uso doméstico, inclusive peças;
89. Fabricação de outros aparelhos eletrodomésticos, inclusive peças;
90. Fabricação de máquinas de escrever e calcular, copiadoras e outros equipamentos não-eletrônicos para escritório, inclusive peças;
91. Fabricação de máquinas de escrever e calcular, copiadoras e outros equipamentos eletrônicos destinados à automação gerencial e comercial, inclusive peças;
92. Fabricação de computadores;
93. Fabricação de equipamentos periféricos para máquinas eletrônicas para tratamento de informações;
94. Fabricação de geradores de corrente contínua ou alternada, inclusive peças;
95. Fabricação de transformadores, indutores, conversores, sincronizadores e semelhantes inclusive peças;
96. Fabricação de motores elétricos, inclusive peças;
97. Fabricação de subestações, quadros de comando, reguladores de voltagem e outros aparelhos e equipamentos para distribuição e controle de energia, inclusive peças;
98. Fabricação de material elétrico para instalações em circuito de consumo;
99. Fabricação de fios, cabos e condutores elétricos isolados;
100. Fabricação de lâmpadas;
101. Fabricação de luminárias e equipamentos de iluminação, exceto para veículos;
102. Fabricação de material elétrico para veículos, exceto baterias;



103. Fabricação de eletrodos, contatos e outros artigos de carvão e grafita para uso elétrico, eletroímãs e isoladores;
104. Fabricação de aparelhos e equipamentos para sinalização e alarme;
105. Fabricação de outros aparelhos ou equipamentos elétricos;
106. Fabricação de equipamentos transmissores de rádio e televisão e de equipamentos para estações telefônicas, para radiotelefonia e radiotelegrafia, de microondas e repetidoras, inclusive peças;
107. Fabricação de aparelhos telefônicos, sistemas de intercomunicação e semelhantes, inclusive peças;
108. Fabricação de aparelhos receptores de rádio e televisão e de reprodução, gravação ou amplificação de som e vídeo;
109. Fabricação de aparelhos e instrumentos de medida, teste e controle, exceto equipamentos para controle de processos industriais;
110. Fabricação de máquinas, aparelhos e equipamentos de sistemas eletrônicos dedicados à automação industrial e controle do processo produtivo;
111. Fabricação de aparelhos fotográficos e cinematográficos, peças e acessórios;
112. Fabricação de instrumentos ópticos, peças e acessórios;
113. Fabricação de material óptico;
114. Fabricação de cronômetros e relógios;
115. Fabricação de peças e acessórios para o sistema motor de automóveis, camionetas e utilitários;
116. Fabricação de peças e acessórios para os sistemas de marcha e transmissão de automóveis, camionetas e utilitários;
117. Fabricação de peças e acessórios para o sistema de freios de automóveis, camionetas e utilitários;
118. Fabricação de peças e acessórios para o sistema de direção e suspensão de automóveis, camionetas e utilitários;
119. Fabricação de peças e acessórios de metal para veículos automotores não classificados em outra classe;
120. Construção e reparação de embarcações de grande porte;
121. Construção e reparação de embarcações para uso comercial e para usos especiais, exceto de grande porte;
122. Construção de embarcações para esporte e lazer;
123. Fabricação de peças e acessórios para veículos ferroviários;
124. Reparação de veículos ferroviários;



125. Reparação de aeronaves;
126. Fabricação de móveis com predominância de madeira;
127. Fabricação de móveis com predominância de metal;
128. Fabricação de móveis de outros materiais;
129. Lapidação de pedras preciosas e semi-preciosas;
130. Fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria;
131. Cunhagem de moedas e medalhas;
132. Fabricação de artefatos para caça, pesca e esporte;
133. Fabricação de escovas, pincéis e vassouras;
134. Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores - incluindo postos revendedores, postos de abastecimento, transportadores revendedores retalhistas (TRR) e postos flutuantes;
135. Depósito e comércio atacadista de produtos químicos;
136. Depósito e comércio atacadista de produtos inflamáveis;
137. Armazenamento de embalagens vazias de agrotóxicos;
138. Usinas de produção de concreto pré-misturado;
139. Lavanderias, tinturarias, hotéis e similares que queimem combustível sólido ou líquido;
140. Hospitais, sanatórios, maternidades e institutos de pesquisas de doenças;
141. Extração e/ou beneficiamento de saibro;
142. Extração e/ou beneficiamento de areia, cascalho e pedregulho.
143. Fabricação de elastômeros;
144. Fabricação de fibras, fios, cabos e filamentos contínuos artificiais;
145. Fabricação de fibras, fios, cabos e filamentos contínuos sintéticos;
146. Fabricação de produtos farmoquímicos;
147. Fabricação de medicamentos para uso humano
148. Fabricação de medicamentos para uso veterinário;
149. Fabricação de materiais para usos médicos, hospitalares e odontológicos;
150. Fabricação de sabões, sabonetes e detergentes sintéticos;
151. Fabricação de produtos de limpeza e polimento;
152. Fabricação de artigos de perfumaria e cosméticos;
153. Fabricação de catalisadores;
154. Metalurgia do alumínio e suas ligas sem fusão;
155. Fabricação de discos e fitas virgens;
156. Atividade de mineração de areia por meio de desassoreamento;
157. Pista de provas, pista de Motocross e autódromos;



**XI - ZONA DE USO INDUSTRIAL II (Z.U.I. II):** compreende todos os usos permitidos na Z.U.I. I, inclusive:

**a)** construções de usos incompatíveis com residências, por se tratarem de atividades comerciais geradoras de barulho diurno e/ou noturno;

**b)** serviços de lazer: clubes noturnos; discotecas; boates; locais de ensaio de escola de samba; parques de diversões; circos; clubes recreativos; espaços para rodeios; kartódromos e “drive-in”;

**c)** comércio diversificado: serrarias, carpintarias; marcenarias com serras elétricas; marmorarias; canis; escolas de adestramento de animais e congêneres; com vendas; lojas de aparelho de som desprovida de cabine acústica;

**d)** clínicas veterinárias com atendimento hospitalar e estabelecimentos especializados em hospedagem de animais;

**e)** postos de abastecimento com oficina e bomba diesel;

**f)** sucatas sem desmanche de veículos;

**g)** depósitos de G.L.P. superiores à classe IV;

**h)** estabelecimentos atacadistas;

**i)** depósitos fechados;

**j)** autódromos;

**k)** pistas de motocross;

**l)** atividades industriais, compreendendo:

1. Extração e/ou beneficiamento de carvão mineral;
2. Extração de petróleo e gás natural;
3. Extração e/ou beneficiamento de xisto;
4. Extração e/ou beneficiamento de areias betuminosas;
5. Extração de minério de ferro;
6. Pelotização, sinterização e outros beneficiamentos de minério de ferro;
7. Extração e/ou beneficiamento de minério de alumínio;
8. Extração e/ou beneficiamento de minério de manganês;
9. Extração de minérios de metais preciosos;
10. Extração de minerais radioativos;



11. Extração de nióbio e titânio;
12. Extração de tungstênio;
13. Extração de níquel;
14. Extração e/ou beneficiamento de cobre, chumbo, zinco e de outros minerais metálicos não-ferrosos;
15. Extração e/ou beneficiamento de ardósia;
16. Extração e/ou beneficiamento de granito;
17. Extração e/ou beneficiamento de mármore;
18. Extração e/ou beneficiamento de calcário/dolomita;
19. Extração e/ou beneficiamento de gesso e caulim;
20. Extração e/ou beneficiamento de areia, cascalho ou pedregulho;
21. Extração e/ou beneficiamento de argila;
22. Extração e/ou beneficiamento de saibro;
23. Extração e/ou beneficiamento de basalto;
24. Extração e/ou britamento de pedras e de outros materiais para construção não especificados;
25. Extração de minerais para fabricação de adubos, fertilizantes e produtos químicos;
26. Refino e outros tratamentos do sal;
27. Extração de gemas;
28. Extração de grafita;
29. Extração de quartzo e cristal de rocha;
30. Extração de amianto;
31. Extração de outros minerais não-metálicos não especificados;
32. Abate de bovinos, suínos, eqüinos, ovinos, bufalinos, aves e pequenos animais, bem como preparação de produtos dessas carnes;
33. Preparação de carne, banha e produtos de salsicharia não associados ao abate;
34. Preparação de subprodutos não associados ao abate;
35. Preparação e conservação do pescado e fabricação de conservas de peixes, crustáceos e moluscos;
36. Refino de óleos vegetais;
37. Preparação de margarina e outras gorduras vegetais e de óleos de origem animal não comestíveis;
38. Fabricação de produtos do laticínio;
39. Fabricação de sorvetes;
40. Produção de farinha de mandioca e derivados;
41. Fabricação de amidos e féculas de vegetais e fabricação de óleos de milho;
42. Beneficiamento, moagem e preparação de outros produtos de origem vegetal;
43. Usinas de açúcar;
44. Refino e moagem de açúcar de cana;
45. Fabricação de açúcar de cereais (dextrose) e de beterraba;
46. Fabricação de açúcar de Stévia;



47. Fabricação de biscoitos e bolachas;
48. Produção de derivados do cacau e elaboração de chocolates;
49. Produção de balas e semelhantes e de frutas cristalizadas;
50. Fabricação de massas alimentícias;
51. Preparação de especiarias, molhos, temperos e condimentos;
52. Preparação de produtos dietéticos, alimentos para crianças e outros alimentos conservados;
53. Fabricação de outros produtos alimentícios;
54. Fabricação de vinho;
55. Fabricação de malte, cervejas e chopes;
56. Fabricação de refrigerantes, refrescos, xaropes e pós para refrescos;
57. Beneficiamento de algodão;
58. Beneficiamento de outras fibras têxteis naturais;
59. Fiação de algodão;
60. Fiação de outras fibras têxteis naturais;
61. Tecelagem de algodão;
62. Tecelagem de fios de fibras têxteis naturais;
63. Fabricação de produtos do fumo;
64. Fabricação de artigos de tecido de uso doméstico, incluindo tecelagem;
65. Fabricação de outros artefatos têxteis, incluindo tecelagem;
66. Estamparia e texturização em fios, tecidos e artigos têxteis, não desenvolvidas em confecções;
67. Alvejamento, tingimento e torção em fios, tecidos e artigos têxteis, não desenvolvidas em confecções;
68. Outros serviços de acabamento em fios, tecidos e artigos têxteis, não desenvolvidas em confecções;
69. Fabricação de tecidos especiais, inclusive artefatos;
70. Fabricação de acessórios para segurança industrial e pessoal;
71. Fabricação de madeira laminada e de chapas de madeira compensada, prensada ou aglomerada;
72. Fabricação de embalagens de papel;
73. Fabricação de embalagens de papelão, inclusive a fabricação de papelão corrugado;
74. Edição; edição e impressão de jornais, revistas e livros;
75. Edição de discos, fitas e outros materiais gravados;
76. Edição; edição e impressão de produtos gráficos;
77. Impressão de jornais, revistas e livros;
78. Impressão de material para uso escolar e de material para usos industrial, comercial e publicitário;
79. Execução de outros serviços gráficos;
80. Fabricação de pneumáticos e de câmaras-de-ar;
81. Recondicionamento de pneumáticos;



82. Fabricação de artefatos diversos de borracha;
83. Fabricação de vidro plano e de segurança;
84. Fabricação de embalagens de vidro;
85. Fabricação de artigos de vidro;
86. Revogado;
87. Britamento, aparelhamento e outros trabalhos em pedras, não associados à extração;
88. Fabricação de gesso;
89. Produção de relaminados, trefilados e retrefilados de aço, e de perfis estampados, exceto em siderúrgicas integradas;
90. Fabricação de tubos de aço com costura, exceto em siderúrgicas integradas;
91. Fabricação de outros tubos de ferro e aço, exceto em siderúrgicas integradas;
92. Fabricação de esquadrias de metal, associada ao tratamento superficial de metais;
93. Metalurgia do pó;
94. Tratamento térmico do aço, serviços de usinagem, galvanotécnica e solda;
95. Fabricação de material eletrônico básico;
96. Fabricação de aparelhos, equipamentos e mobiliários para instalações hospitalares, em consultórios médicos e odontológicos e para laboratórios;
97. Fabricação de instrumentos e utensílios para usos médicos, cirúrgicos, odontológicos e de laboratórios;
98. Fabricação de aparelhos e utensílios para correção de defeitos físicos e aparelhos ortopédicos em geral;
99. Construção e montagem de aeronaves;
100. Fabricação de motocicletas, inclusive peças;
101. Fabricação de bicicletas e triciclos não-motorizados, inclusive peças;
102. Fabricação de outros equipamentos de transporte;
103. Fabricação de brinquedos e de outros jogos recreativos;
104. Fabricação de canetas, lápis, fitas impressoras para máquinas e outros artigos para escritório;
105. Fabricação de aviamentos para costura;
106. Fabricação de fósforos de segurança;
107. Fabricação de produtos diversos;
108. Reciclagem de sucatas metálicas e não metálicas;
109. Operação de jateamento de superfícies metálicas ou não metálicas, excluídos os serviços de jateamento de prédios ou similares;
110. Usinas de produção de concreto asfáltico;
111. Produção de peças fundidas de metais não-ferrosos e suas ligas;
112. Produção de peças fundidas de ferro e aço;
113. Produção de óleos vegetais em bruto;



114. Fabricação, retificação, homogeneização e mistura de aguardentes e outras bebidas destiladas;
115. Fabricação de papel;
116. Fabricação de papelão liso, cartolina e cartão;
117. Metalurgia dos metais preciosos;
118. Metalurgia de outros metais não-ferrosos e suas ligas;
119. Produção de peças fundidas de ferro e aço;
120. Produção de peças fundidas de metais não-ferrosos e suas ligas;
121. Fabricação de acumuladores elétricos;
122. Fabricação de automóveis, camionetas e utilitários;
123. Fabricação de chassis com motor para automóveis, camionetas e utilitários;
124. Fabricação de motores para automóveis, camionetas e utilitários;
125. Fabricação de caminhões e ônibus;
126. Fabricação de motores para caminhões e ônibus;
127. Fabricação de cabines, carrocerias e reboques para caminhão;
128. Fabricação de carrocerias para ônibus;
129. Fabricação de cabines, carrocerias e reboques para outros veículos;
130. Construção e montagem de locomotivas, vagões e outros materiais rolantes.
131. Fabricação de impermeabilizantes;
132. Fabricação de adesivos e selantes;
133. Fabricação de outros produtos inorgânicos;
134. Fabricação de outros produtos químicos orgânicos;
135. Fabricação outros produtos químicos não especificados ou não classificados;
136. Fabricação de álcool;
137. Fabricação de produtos petroquímicos básicos;
138. Fabricação de intermediários para resinas e fibras;
139. Fabricação de resinas termoplásticas;
140. Fabricação de resinas termofixas;
141. Fabricação de outros defensivos agrícolas;
142. Fabricação de aditivos de uso industrial;
143. Produção de arames de aço;
144. Refino de petróleo cru;
145. Fabricação de intermediários para fertilizantes;
146. Fabricação de fertilizantes fosfatados, nitrogenados e potássicos;
147. Fabricação de gases industriais;
148. Fabricação de matéria prima para tintas, vernizes, esmaltes e lacas;
149. Fabricação de tintas de impressão;
150. Fabricação de solventes e produtos afins;
151. Produção de tubos e canos sem costura, com fundição;



152. Produção de outros laminados não-planos de aço, com fundição;
153. Fabricação de gelatinas e derivados, de origem animal;
154. Refino, rerrefino e/ou regeneração de óleos lubrificantes e/ou isolantes;
155. Recuperação e refino de solventes e óleos minerais (derivados de petróleo);
156. Fábrica de cimento.

**XII - ZONA DE PROTEÇÃO PERMANENTE (Z.P.P.):** compreende a área de preservação permanente de proteção de mananciais;

**XIII - ZONA DE INTERESSE PAISAGÍSTICO (Z.I.P.):** compreende as áreas localizadas no perímetro urbano ou de expansão urbana que apresentem uma extensão de cobertura vegetal significativa, ou outras qualidades ambientais, cujas limitações serão objeto de estudos para, posteriormente, serem delimitadas e regulamentadas por lei;

**XIV - ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL (Z.E.I.S.):** a parcela de área urbana destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, mediante decreto do Poder Executivo, sendo:

**a) Z.E.I.S. de Indução:** terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social (Habitação de Interesse Social – HIS);

~~**b) Z.E.I.S. de Requalificação:** áreas ocupadas por população de baixa renda, favelas, loteamentos irregulares e clandestinos, além daquelas áreas com irregularidades edilícias e já ocupadas com características de interesse social.~~

**b) Z.E.I.S. de Requalificação:** áreas ocupadas por população de baixa renda, favelas, loteamentos irregulares e clandestinos, além daquelas áreas com irregularidades edilícias e já ocupadas com características de interesse social, compreendendo os usos da ZPR, habitações multifamiliares e a possibilidade de definição, pelo Chefe do Executivo através de Decreto, de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo. **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

~~**XV - ZONA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL, AMBIENTAL, ARTÍSTICO E TURÍSTICO (Z.P.H.C.A.A.T.):** compreende todas as áreas destinadas à implantação e desenvolvimento de projetos, visando à preservação e ao resgate da história e da cultura do Município, ou já ocupadas por comunidades ou associações voltadas a esse objetivo.~~

**XV - ZONA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL (Z.P.H.C.):** compreende todas as áreas destinadas à implantação e desenvolvimento de projetos, visando à preservação e ao resgate da história e da cultura do Município, ou já ocupadas por comunidades ou associações voltadas a esse objetivo, envolvendo



casario e traçado de vias de interesse de conservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural, compreendendo: **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

**a) usos residenciais:** habitações unifamiliares, usos mistos comerciais e residenciais, edifícios exclusivamente de garagem até 10 andares acima do nível da rua em seu acesso principal; **(Incluído pela Lei nº 4.649/14)**

**b) comércio de alimentação:** bares; lanchonetes; restaurantes; cantinas; churrascarias; pizzarias e similares; casas de café, chás; choperias; casas de massas; pastelarias; sorveterias; mercearias; padarias; confeitarias e buffets; comércio atacadista sem depósito; **(Incluído pela Lei nº 4.649/14)**

**c) comércio diversificado:** lojas, lojas de departamento, lojas de disco e aparelhos de som com cabine acústica; bibliotecas; livrarias; tapeçarias; papelaria; locadoras; laboratórios fotográficos; antiquários; estacionamentos, feiras de artesanato; exceto farmácias, drogaria; **(Incluído pela Lei nº 4.649/14)**

**d) serviços profissionais:** escritórios de profissionais liberais e/ou representantes comerciais; agências de prestação de serviços e negócios em geral; agências de viagens; agências de emprego e treinamento; agências de seguros; artesanatos; vidraceiros; pequenas oficinas de arte e ofícios como ourives, relojoeiros, alfaiates, costureiras, topógrafos, barbeiros, cabeleireiros, manicures, pedicures, institutos de beleza, estética e similares; despachantes e imobiliárias; exceto bancos e/ou instituições financeiras que não poderão ampliar suas agências; **(Incluído pela Lei nº 4.649/14)**

**e) serviços de saúde:** consultórios de atendimento médico e odontológico; fisioterapia; fonoaudiologia; psicologia; ambulatórios; **(Incluído pela Lei nº 4.649/14)**

**f) serviços de lazer e cultura:** cinemas; teatros; academias de ginástica; academia de dança, bilhares; centros culturais; museus; estúdios; ateliês; bibliotecas; clubes recreativos e boliches; salões de festas e casas noturnas com baixa emissão sonora; **(Incluído pela Lei nº 4.649/14)**

**g) serviços de hospedagem:** hotéis; flats; pousadas, etc.  
**(Incluído pela Lei nº 4.649/14)**

**XVI – ZONA COMERCIAL HORIZONTAL (Z.C.H.),** compreende todos os usos da Zona Predominantemente Residencial (Z.P.R), além de: **(Incluído pela Lei nº 4.649/14)**

**a)** oficinas de confecção de faixas e cartazes; centrais de serviços de entregas motorizadas; escritórios de prestação de serviços de manutenção ou de terceirização de mão-de-obra, sem depósito de materiais e sem oficina mecânica; clínicas veterinárias, sem internação de animais; confecção de calhas e condutores; serviços de hospedagem: hotéis; “flats” e congêneres; tornearia; **(Incluído pela Lei nº 4.649/14)**

**b)** supermercados a varejo; supermercado atacadista em ruas e avenidas com largura total igual ou superior a 14,00m (quatorze metros); **(Incluído pela Lei nº 4.649/14)**



**c)** postos de abastecimento de veículos, com bomba diesel para pequenos e médios veículos, sem oficina mecânica e sem borracharia; lavagem de autos com lubrificação; lojas de conveniência; depósitos de água mineral com vendas; estofarias de móveis, sem serra elétrica; depósitos de G.L.P. até classe III (6.240Kg) com vendas; bicicletarias com oficina de reparos; lojas de materiais específicos de construção sem depósito de materiais básicos de construção; lojas e depósitos de materiais de construção em ruas e avenidas com largura total igual ou superior a 14,00m (quatorze metros); concessionárias de veículos, exceto comércio de caminhões e máquinas; comércio de pneus com troca, balanceamento e alinhamento para veículos de pequeno porte; auto-elétrica para veículos de pequeno porte; autopeças de veículos; quadras esportivas ou campos de futebol para locação. **(Incluído pela Lei nº 4.649/14)**

**§ 1º.** Nas áreas integrantes da Z.C.E., localizadas ao longo das marginais do Ribeirão Jacaré, poderão ser erguidas edificações verticais de até 30 (trinta) pavimentos, desde que seja respeitado o recuo mínimo de 15,00m (quinze metros) de faixa não edificante, além da largura da via projetada ou existente.

**§ 2º.** O limite vertical das construções na Z.C. deverá ser definido pelo gabarito, usando-se o plano inclinado de 45º (quarenta e cinco graus) com relação ao plano horizontal da via pública, com vértice no alinhamento oposto das vias de acesso a cada edificação, sendo permitido o escalonamento, ressalvando-se as especificidades da área envoltória dos bens tombados.

~~**§ 3º.** Nos loteamentos localizados nas Z.E.R.B.D. a área do lote poderá ser desdobrada apenas com o objetivo da criação de um espaço privado de uso comum dos proprietários, entendido como: clubes sociais, quadras esportivas, cavalariças, lavanderias coletivas, dependências de instalações e administração de empreendimento, mantendo-se na parte de uso habitacional, o mínimo de 60% (sessenta por cento) da área do lote ou 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), de forma a não gerar aumento de unidades. **(Revogado pela Lei nº 4.649/14)**~~

**§ 4º.** A implantação, em qualquer zona, de estabelecimentos que sejam geradores de uma ou mais características abaixo relacionadas deverão ser precedidos de estudo de impacto de vizinhança a ser analisado por técnico profissional competente, designado pela municipalidade, que definirá as medidas mitigatórias para cada caso, de acordo com o Anexo II desta lei.

**I** - Ruídos;

**II** - Tráfego intenso, seja de pedestres ou veículos;

**III** - Exalação de odores;

**IV** - Trepidações;

**V** - Vibrações;

**VI** - Fluídos;

**VII** - Despejos de óleo, graxas, gorduras, material particulado e fuligem.



§ 5º. A rua Alexandre Tomazine, que faz ligação entre o Parque da Colina I e o Parque San Francisco, passa a fazer parte da Zona Comercial I (Z.C.I), sem prejuízo da sua manutenção na área denominada Z.E.I.S.

§ 6º. A avenida Nair Soares de Macedo Fattori, no trecho compreendido entre a rua Domingos Pretti e a avenida Vinte e Nove de Abril, passa a fazer parte da Zona Comercial de Alta Densidade (Z.C.A.D.).

§ 7º. Os imóveis com frente para a Estrada Municipal Benedito Antônio Ragagnin, num raio de até 1.000 m (mil metros) do aterro sanitário, passam a pertencer a zona de uso industrial II (Z.U.I.II)

## SEÇÃO II

### DAS NORMAS GERAIS

**Art. 10.** Estabelecimentos com venda de bebidas alcoólicas, jogos e diversões não poderão ser instalados a menos de 100,00m (cem metros) de distância do acesso de escolas de 1º e 2º graus, quando se situarem na mesma rua, e a 50,00m (cinquenta metros) de distância do acesso, quando se tratar de ruas adjacentes.

~~**Art. 11.** Os edifícios de garagens coletivas, localizados na Z.C.E. e na Z.C.A.D., deverão observar as seguintes regras específicas:~~

**Art. 11.** Os edifícios de garagens coletivas, localizados ao longo do Ribeirão Jacaré, Z.C.A., Z.C. e Z.P.H.C., deverão observar as seguintes regras específicas: **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

- a) não necessitam respeitar os recuos laterais;
- b) os recuos de frente deverão ser de, no mínimo, 5,00m (cinco metros);
- ~~c) o índice de aproveitamento será de 4 (quatro) para a Z.C.E. e de 6 (seis) para a Z.C.A.D.~~
- c) o índice de aproveitamento será de 6 (seis). **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

**Art. 12.** As seguintes indústrias e ou atividades, consideradas de risco ambiental alto e de grande impacto ambiental, estão proibidas no Município:

I - Fabricação de farinhas de carnes, sangue, osso, peixes, penas, vísceras e produção de sebo;



- artesanal;
- II - Curtimento e preparações de couro cru, exceto
  - III - Fabricação de celulose, exceto para fins artesanais;
  - IV - Coquearias;
  - V - Elaboração de combustíveis nucleares;
  - VI - Fabricação de cloro e álcalis;
  - VII - Fabricação de inseticidas;
  - VIII - Fabricação de fungicidas;
  - IX - Fabricação de herbicidas;
  - X - Fabricação de pólvoras, explosivos e detonantes;
  - XI - Fabricação de artigos pirotécnicos;
  - XII - Fabricação de chapas, filmes, papéis e outros materiais e produtos químicos para fotografia;
  - XIII - Produção primária de laminados planos de aço;
  - XIV - Produção primária de laminados não-planos de aço;
  - XV - Produção de gusa;
  - XVI - Produção de ferro, aço e ferro ligas em formas primárias;
  - XVII - Desmanches de veículos;
  - XVIII - Fabricação de cal virgem, cal hidratada;
  - XIX - Fabricação de munições;
  - XX - Fabricação de equipamento bélico pesado com depósito de pólvora;
  - XXI - Fabricação pilhas e baterias;
  - XXII - Processos de transformação de lodo galvânico;
  - XXIII - Aterro industrial regional.

**Parágrafo único.** As indústrias indicadas nos incisos deste artigo, regularmente instaladas até a data da publicação desta lei, poderão continuar operando, sendo permitida a ampliação de suas atividades após análise e parecer



técnico de profissional competente designado pela municipalidade, e desde que atendam as demais exigências dos órgãos de controle ambiental.

**Art. 13.** As atividades abaixo relacionadas são consideradas de relevante interesse público e poderão ser instaladas no Município, em qualquer zona de uso, mediante parecer do corpo técnico da municipalidade que poderá, a seu critério, exigir laudos, pareceres e análises, além das exigências dos órgãos de controle ambiental de âmbito estadual e federal, a fim de dar suporte a sua implantação.

- I - Aterro industrial municipal;
- II - Aterro sanitário municipal;
- III - Estação de tratamento de esgotos municipal;
- IV - Estação de tratamento de lodo residual do tratamento de água do Município;
- V - Estação de tratamento de água do Município;
- VI - Estação de distribuição de energia elétrica;
- VII - Rede de distribuição de energia elétrica;
- VIII - Estação de distribuição de gás encanado;
- IX - Torres de retransmissão de sinal de televisão aberta e de telefonia;
- X - Rede de distribuição de TV a cabo e internet;
- XI - Usina de Reciclagem de Resíduos Sólidos.

(Incluído pela Lei nº 4.649/14)

**Art. 14.** Para o exercício das atividades comerciais e de serviços de âmbito doméstico em edificações residenciais deverão ser respeitadas as zonas de usos constantes nos incisos I a XV, do artigo 9º, desta lei, observando-se, também, o seguinte:

- I - atividades que não requerem adaptação no prédio:
  - 1. afinador de instrumentos musicais;
  - 2. alfaiataria;
  - 3. antiquários;
  - 4. aplicador de sinteco;
  - 5. artista plástico;
  - 6. ateliê de artesanato;
  - 7. ateliê de costura, bordado e tricô;
  - 8. bijuterias;
  - 9. calceira(o);
  - 10. calista;
  - 11. camiseira(o);
  - 12. cerzideira(o);
  - 13. colocador de assoalho;



14. colocador de carpete;
15. colocador de vidro;
16. costureira(o);
17. dedetizador;
18. depilador;
19. eletricista;
20. encanador;
21. escritório de representação comercial;
22. escritório ou consultório de profissional liberal;
23. escritórios;
24. fotógrafo(a);
25. galeria de arte;
26. instalador de antena de TV;
27. jardineiro;
28. joalheiro;
29. ladrilheiro;
30. lavanderias (máquinas caseiras);
31. limpeza de pele;
32. locação de mão-de-obra;
33. loja de artesanato;
34. manicure;
35. massagista;
36. oficina de consertos de aparelhos domésticos (elétricos ou não);
37. ourives;
38. pedicure;
39. pintor;
40. plissadeira(o);
41. prestador de serviço em geral (fora do domicílio);
42. professor(a) de música;
43. purificador de metais preciosos;
44. reparador de artigos de madeira do mobiliário;
45. reparador de instrumentos musicais;
46. serigrafia;
47. tecelão;
48. cabeleireiro e esteticista;
49. bicicletaria.

**II - atividades que necessitam de adaptação do prédio:**

1. açougue;
2. alcochoador;
3. armarinhos;
4. bar;
5. barbearia;
6. bombonieres;
7. boutique;
8. chaveiro;
9. confeitiro(a);
10. conserto de calçados;
11. despachante;



12. estofador;
13. farmácia;
14. floricultura;
15. frutaria;
16. livraria;
17. loja de jornais e revistas;
18. loteria;
19. mercearia;
20. oficina de bicicletas;
21. oficina de mecânico autônomo;
22. papelaria (material escritório/escolar);
23. quitanda;
24. sapateiro;
25. tabacarias;
26. tapeceiro.

**Art. 15.** As construções situadas nas zonas abaixo elencadas terão as seguintes alturas máximas:

~~I - Z.E.R. e Z.P.R.: 2 (dois) pavimentos, sendo permitido 3 (três) em casos especiais, apenas para adequar a obra ao terreno, a critério da Administração;~~

I - Z.E.R., Z.P.A, Z.P.R., Z.E.I.S. de Requalificação e Z.C.H.: 2 (dois) pavimentos, sendo permitido 3 (três) em casos especiais, apenas para adequar a obra ao terreno, a critério da Administração; **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

~~II - Z.E.R.B.D: 2 (dois) ou 3 (três) pavimentos, conforme análise pelo órgão competente da Prefeitura; **(Revogado pela Lei nº 4.649/14)**~~

~~III - Z.C. I, Z.U.I. I e Z.U.I. II: 10 (dez) pavimentos;~~

III - Z.C. I, Z.U.I. I e Z.U.I. II: 14 (quatorze) pavimentos, exceto a previsão contida no §1º, do artigo 9º, desta lei; **(N.R. pela Lei nº 4.649/14)**

~~IV - Z.C. II, Z.C.A.D e Z.P.R.A.D: 20 (vinte) pavimentos;~~

IV - Z.C. II, Z.C.A., Z.P.R.A. e Z.E.I.S. de indução: 20 (vinte) pavimentos; **(N.R. pela Lei nº 4.649/14)**

~~V - Z.C.E: 10 (dez) pavimentos, exceto a previsão contida no §1º, do artigo 9º, desta lei.~~

V - Z.C. e Z.P.H.C.: 5 (cinco) pavimentos, ou seja, térreo mais 4 pavimentos, com elevador, onde for permitido pelo CONDEPHAAT **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**



**Parágrafo único.** O número de pavimentos é apurado contando-se o pavimento térreo e os pavimentos superiores. **(Incluído pela Lei nº 4.649/14)**

~~**Art. 16.** Os condomínios deitados residenciais poderão ser implantados em quaisquer zonas de uso, exceto na Zona de Uso Industrial I e II, após parecer das concessionárias de energia elétrica e iluminação pública e de abastecimento de água e coleta e tratamento de esgotos acerca da infra-estrutura existente, inclusive em quadras de loteamentos regulares. **(Revogado pela Lei nº 4.649/14)**~~

**Art. 17.** O conjunto industrial e os condomínios industriais e logísticos serão admitidos em todas as zonas de uso onde a atividade industrial seja permitida e, com relação ao condomínio e ao conjunto comercial, serão permitidos nas zonas comerciais e industriais.

**Parágrafo único.** As atividades que serão desenvolvidas nos conjuntos e condomínios comerciais ou industriais deverão ser compatíveis com a zona de uso na qual se localizem.

**Art. 18.** É proibida a edificação nos locais mapeados como áreas de risco pela Defesa Civil, conforme Anexo VI desta lei.

**Parágrafo único.** O mapa de risco de que trata o *caput* deste artigo será revisado, no mínimo, anualmente.

~~**Art. 19.** Os “shoppings centers” poderão localizar-se em quaisquer zonas de uso, com exceção das zonas residenciais, sendo que, para sua instalação, deverá ser apresentado um estudo de impacto de vizinhança e, quando a Administração julgar necessário, um estudo de impacto ambiental.~~

**Art. 19.** Os “shoppings centers” poderão localizar-se em quaisquer zonas de uso, com exceção da Z.C., Z.P.H.C., Z.P.A., Z.E.R., Z.P.R. e Z.P.R.A., sendo que, para sua instalação, deverá ser apresentado um estudo de impacto de vizinhança e, quando a Administração julgar necessário, um estudo de impacto ambiental. **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

**Art. 20.** Todos os estabelecimentos industriais situados em imóveis com frente para as estradas municipais e estaduais deverão ter tratamento paisagístico de baixo, médio e alto portes, dependendo do caso, cujo projeto deverá ser aprovado pelo setor competente da municipalidade.

**Art. 21.** Os loteamentos elencados no pré sente artigo são integrantes das Zonas Especiais de Interesse Social de Requalificação, sendo que seus lotes poderão ser subdivididos em 2 (duas) partes, desde que respeitadas as condições de habitabilidade.

I - Parque San Francisco;

II - Jardim das Nações;

III - Jardim Galetto;

IV - Parque Residencial Elisa Tescarollo;



- V** - Jardim Lúcia I e II;
- VI** - Vila Centenário;
- VII** - Jardim América;
- VIII** - Jardim Nardim;
- IX** - Jardim Novo Horizonte;
- X** - Jardim Esplanada;
- XI** - Jardim Virgínia;
- XII** - Jardim Ester;
- XIII** - Cidade Jardim;
- XIV** - Jardim Arizona;
- XV** - Jardim Santa Filomena I e II;
- XVI** - Jardim Anielle;
- XVII** - Jardim Aurélia;
- XVIII** - Jardim Paladino;
- XIX** - Jardim Rei de Ouro;
- XX** - Vila Santa Therezinha;
- XXI** - Loteamento Santo Antonio;
- XXII** - Jardim do Engenho;
- XXIII** - Jardim México;
- XXIV** - Jardim Vitória;
- XXV** - Jardim São João;
- XXVI** - Vila Cruzeiro;
- XXVII** - Jardim Ypê;
- XXVIII** - Jardim São Marcos;
- XXIX** - Loteamento Novo Cruzeiro;
- XXX** - Jardim Alto de Santa Cruz;
- XXXI** - Núcleo Residencial Vale Verde;
- XXXII** - Jardim Delforno;
- XXXIII** - Jardim Santa Adelina;
- XXXIV** - Vila São Caetano;
- XXXV** - Vila Nossa Senhora das Graças;
- XXXVI** - Vila Capeleto;
- XXXVII** - Vila Cristo Redentor;
- XXXVIII** - Vila Momentel;



- XXXIX** - Jardim Maria;
- XL** - Jardim da Luz;
- XLI** - Vila Cremonesi;
- XLII** - Desmembramento anexo ao Jardim Virgínia (entre a Estrada Municipal Alexandre Gava, Ruas Rudineu Zambon e Eugênio Ulhano);
- XLIII** - Desmembramento anexo ao Parque San Francisco (Rua Antonio G. de Souza);
- XLIV** - Desmembramento anexo ao Jardim Delforno (entre as Ruas Alfredo Vieira Arantes, Rua Antonio Delforno e Travessa Julia Delforno);
- XLV** - Desmembramentos anexos ao Jardim Galetto (conhecidos como Jardim São Luiz e Jardim São Pedro, localizados no lado direito da Av. Fábio Zuiani);
- XLVI** - Desmembramento anexo à Vila Cruzeiro (entre a Av. José Edgard Sanfins, Rua Bruno Desordi e Trav. Olívio Tegon);
- XLVII** - Jardim Cel. Peroba;
- XLVIII** - Jardim Alves da Silva;
- XLIX** - Jardim Tereza;
- L** - Loteamento Tescarollo;
- LI** - Jardim São José, exceto na totalidade da Av. Dr. José Augusto de Andrade;
- LII** - Desmembramento da Av. José Tescarollo - área A3-1;
- LIII** - Jardim Matheus;
- LIV** - Parque São Vicente;
- LV** - Loteamento Vila Real;
- LVI** - Loteamentos Parque da Colina I e II;
- LVII** - Os lotes com frente para a Rua Antonio Latorre, localizada no bairro Alto de Fátima;
- LVIII** - Jardim Alice;
- LIX** - Os lotes do lado direito da rua Crescêncio da Silveira Pupo, localizados entre a avenida Expedicionários Brasileiros e a rua Luis de Matos Pimenta, da Vila Cassaro.

~~urbanísticos previstos na legislação de uso e ocupação de solo anterior.~~ (Revogado pela Lei nº 4.649/14)

**§ 1º.** Na Zona de Especial Interesse Social de Requalificação deverão ser observadas as seguintes definições e regras: (Incluído pela Lei nº 4.649/14)

**I** - Habitação multifamiliar: unidades residenciais autônomas, compostas por quarto, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, observadas as dimensões mínimas previstas no Código Sanitário, com a individualização de medidores de água e energia elétrica e, com instalação externa de gás GLP – gás liquefeito de petróleo, cuja análise e aprovação dependerá da apresentação de projeto completo que demonstre compartimentos, usos e dimensões;

**II** - São vedadas edificações com abertura de janelas nas divisas dos lotes;

**III** - O Habite-se das edificações multifamiliares será expedido mediante a apresentação de certidão das concessionárias dos serviços públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário e energia elétrica, ou, das contas de água e energia, comprobatórias da individualização dos medidores de tais serviços, e, também, declaração do responsável técnico e dos proprietários de que os botijões de gás GLP situam-se e permanecerão do lado externo das edificações, com ventilação permanente.

**§ 2º.** No Jardim Momentel será admitido o desdobro com lotes resultantes menores que 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados). (Incluído pela Lei nº 4.649/14)

**Art. 22.** A inclusão de áreas localizadas na Macrozona Rural em Macrozona Urbana (perímetro urbano) dependerá de:

**I** - comprovação do interesse econômico, cultural, de lazer ou turístico do empreendimento para o Município;

**II** - apresentação de suas propostas em audiência pública;

**III** - parecer favorável dos Conselhos Municipais de Acompanhamento do Plano Diretor, de Meio Ambiente e de Desenvolvimento Rural;

**IV** - apresentação de um Relatório Ambiental Preliminar (RAP);

**V** - definição, pelo Chefe do Poder Executivo, da contrapartida em benefício da Municipalidade, através dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor;

**VI** - autorização legislativa;

**VII** - diretrizes da Sabesp e, quando necessário, da Cetesb e do DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica.



~~**Parágrafo único.** A inclusão de até 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), destacadas ou não, de áreas integrantes da Macrozona Rural em Macrozona Urbana (perímetro urbano), para efeito de funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e de prestação de serviços, poderá ser feita mediante decreto do Poder Executivo, dispensadas as exigências previstas nos incisos I a VII deste artigo.~~

**Parágrafo único.** A inclusão de até 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados) destacadas ou não de áreas integrantes da Macrozona Rural em Macrozona Urbana (perímetro urbano), para efeito de funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e de prestação de serviços, poderá ser feita mediante decreto do Poder Executivo, dispensadas as exigências previstas nos incisos I a VII deste artigo. (N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)

### SEÇÃO III

#### DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

**Art. 23.** Toda edificação, independente de seu uso, deverá destinar área para estacionamento, coberta ou descoberta, e de fácil acesso, exceto as construções comerciais com menos de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados), as habitações populares, edificadas nas Z.E.I.S, e as construções comerciais e de prestação de serviços, situadas na Z.C. (Zona Central), independentes de sua área.

~~**§ 1º.** A área de estacionamento não poderá ser inferior a 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) para cada vaga, respeitando as dimensões mínimas de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de largura por 4,40m (quatro metros e quarenta centímetros) de profundidade, podendo, ainda, ser previsto estacionamento na forma de balizamento sobre o recuo frontal, desde que respeite as dimensões mínimas de 3,00m (três metros) de largura por 5,00m (cinco metros) de profundidade, demarcada em planta.~~

**§ 1º.** A área de estacionamento não poderá ser inferior a 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) para cada vaga, respeitando as dimensões mínimas de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de largura por 4,40m (quatro metros e quarenta centímetros) de profundidade. (N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)

**§ 2º.** As vagas de estacionamento poderão ser no subsolo, hipótese em que ficam dispensados os recuos obrigatórios e a taxa de ocupação.

**§ 3º.** Em caso de garagem coletiva deverá ser reservado 20% (vinte por cento) do total das vagas com dimensões de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 5,00m (cinco metros) de profundidade.

**§ 4º.** Em se tratando de vagas duplas, as dimensões mínimas deverão ser 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de largura e 9,00m (nove metros) de profundidade, podendo uma delas ser computada na percentagem do total de vagas prevista no parágrafo terceiro deste artigo.



§ 5º. Em ruas com leito carroçável menor que 9,00m (nove metros), quando compatível com o zoneamento, será permitido edifício de no máximo 5 (cinco) pavimentos, com elevador, sendo térreo mais 4 (quatro) pavimentos, mediante a doação de faixa de 4,00m (quatro metros) ao longo da testada do terreno para futuro alargamento da via. **(Incluído pela Lei nº 4.649/14)**

§ 6º. Em lotes com testada de até 10,00 metros será permitido o rebaixamento de 5,00m (cinco metros) de guia. **(Incluído pela Lei nº 4.649/14)**

§ 7º. Em lotes com testada superior a 10,00m (dez metros), será permitido rebaixamento de guia de até 6,00m (seis metros), podendo ser dividido em dois trechos, desde que entre eles haja um espaço de 5,00m (cinco metros). **(Incluído pela Lei nº 4.649/14)**

§ 8º. Nos lotes de esquina somente será permitido o rebaixamento de guia a partir de 5,00m (cinco metros) da esquina. **(Incluído pela Lei nº 4.649/14)**

§ 9º. Em ruas onde forem implantados corredores de ônibus será permitido rebaixamento na totalidade da testada do lote. **(Incluído pela Lei nº 4.649/14)**

**Art. 24.** As áreas de estacionamento deverão ser projetadas com base nos seguintes índices:

I - habitações unifamiliares: 1 (uma) vaga;

II - edifícios de apartamentos, compostos de unidades habitacionais com área útil de:

a) até 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados): 1 (uma) vaga para cada unidade;

b) 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) até 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados): 2 (duas) vagas para cada unidade;

c) acima de 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados): 3 (três) vagas para cada unidade.

III - edifícios comerciais: 1 (uma) vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil, sendo que em área superior a 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) e inferior a 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) deverá haver pelo menos 1 (uma) vaga;

IV - hotéis: 1 (uma) vaga para cada 6 (seis) apartamentos ou quartos;

V - hospitais, casas de saúde, sanatórios e maternidades: 1 (uma) vaga para cada 5 (cinco) leitos;

VI - teatros, cinemas, auditórios, ginásios esportivos: 1 (uma) vaga para cada 12 (doze) lugares;



**VII** - clubes recreativos ou esportivos: 1 (uma) vaga para cada 50 (cinquenta) frequentadores;

**VIII** - estádios ou praças de esporte descobertas: 1 (uma) vaga para cada 20 (vinte) lugares;

**IX** - igrejas, templos ou velórios: 1 (uma) vaga para cada 20 (vinte) lugares, quando a área destinada aos frequentadores exceder a 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);

**X** - locais de reuniões e exposições: 1 (uma) vaga para cada 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área construída;

**XI** - estabelecimentos comerciais varejistas, bancos, escritórios e consultórios: 1 (uma) vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil, sendo que acima de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) deverá ser prevista pelo menos 1 (uma) vaga;

**XII** - estabelecimentos comerciais atacadistas, depósitos e armazéns: 1 (uma) vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil, sendo que acima de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) deverá ser prevista pelo menos 1 (uma) vaga;

**XIII** - ensino de línguas, artes, ginásticas, dança, música e semelhantes: 1 (uma) vaga para cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de construção;

**XIV** - universidades, faculdades, cursos supletivos, cursos preparatórios para escolas superiores, cursos não seriados: 1 (uma) vaga para cada 75,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de construção;

**XV** - indústrias: 1 (uma) vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil, sendo que acima de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) deverá ser prevista pelo menos 1 (uma) vaga;

**XVI** - restaurantes, lanchonetes, danceterias, bares e casas de shows: 1 (uma) vaga para cada 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) de área útil, exigidas somente a partir de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de construção;

**XVII** - centros de compras, "shopping centers", mercados, supermercados, hipermercados e lojas de departamentos:

**a)** 1 (uma) vaga para cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída, para os que possuírem até 1.200,00m<sup>2</sup> (um mil e duzentos metros quadrados) de construção;

**b)** 1 (uma) vaga para cada 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de área construída, para os que possuírem acima de 1.200,00m<sup>2</sup> (um mil e duzentos metros quadrados) de construção.



§ 1º. No caso de supermercado ou de condomínio comercial, a área destinada a estacionamento de veículos deverá ser igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da área computável.

§ 2º. Para estabelecimento de ensino, cultural, cemitério ou qualquer outra edificação não especificada nos itens do presente artigo, a área de estacionamento deverá ser fixada com base na proporção de 1 (um) carro para cada 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área computável, com o mínimo de 1 (uma) vaga para estabelecimentos acima de 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados).

existente, admitida a construção de mais 2 (dois) pavimentos, totalizando 3 (três), sendo que o segundo também respeitará o perímetro existente e o terceiro deverá respeitar os recuos requeridos pelo zoneamento, podendo ter área construída de até 25% (vinte e cinco por cento) da área do lote, sem reserva de área de estacionamento.

#### SEÇÃO IV

#### DOS RECUOS OBRIGATÓRIOS

~~Art. 25. As edificações deverão respeitar os recuos estabelecidos no Anexo I desta lei, exceto subsolo, garagens, guaritas, piscinas, edículas e acessos cobertos.~~

**Art. 25.** As edificações deverão respeitar os recuos estabelecidos no Anexo I desta lei, exceto subsolos, garagens, guaritas, piscinas, compartimento de lixo, de gás, edículas e acessos cobertos. **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

§ 1º. Para os lotes de esquina, as edículas deverão obedecer aos recuos frontais, tanto para a rua principal, quanto para a secundária, sendo que nos lotes com áreas de no mínimo 1.000m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados) poderão ser construídas, independentemente da construção principal, desde que o lote seja totalmente urbanizado e a edícula seja construída com a classificação de alto padrão.

§ 2º. Os lotes com testada igual ou inferior a 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) não necessitam respeitar os recuos laterais conforme o Anexo I, inclusive os lotes de esquina, exceto as unidades autônomas dos condomínios deitados residenciais, que deverão respeitar o recuo lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), podendo na divisa oposta ser igual a zero.

~~§ 3º. Nos terrenos com frente para as estradas municipais, as construções deverão obedecer ao recuo de 15,00m (quinze metros) de frente, no mínimo, a contar do eixo da respectiva estrada.~~

**§ 3º.** Nos terrenos com frente para as estradas e caminhos municipais, as construções deverão obedecer ao recuo de 15,00m (quinze metros) de frente, no mínimo, a contar do eixo da respectiva estrada. **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**



§ 4º. As Estradas Municipais previstas no Sistema Viário Básico deverão observar a largura da via projetada, além do recuo de frente para construção, constante do zoneamento de uso.

**Art. 26.** As condições naturais de absorção das águas pluviais no lote deverão ser garantidas pela execução de um ou mais dos seguintes dispositivos:

I - reserva diária de acordo com índice de impermeabilização estabelecido no Anexo I;

II - construção de reservatório ligada ao sistema de drenagem, ou seja, caixa de retardo.

§ 1º. Considera-se reservatório qualquer dispositivo dimensionado de acordo com a fórmula:

$$V = [(PxS) - SP] \times IP \times t$$

onde:

V = volume do dispositivo adotado

S = área total do terreno

SP= área do terreno livre de pavimentação ou construção

IP= índice pluviométrico igual a 0,06 m/hora

t = tempo de duração da chuva igual a 1 hora

P = índice de permeabilidade – Anexo I

§ 2º. Considera-se reservatório qualquer dispositivo de retenção ou acumulação das águas pluviais, podendo ser, dentre outros, o volume situado acima do nível d'água dos espelhos d'água e 1/3 (um terço) do volume efetivo das floreiras e jardins sobre laje.

§ 3º. O volume de água captado e não drenado em virtude da incapacidade de absorção do solo deverá ter seu despejo no sistema público de águas pluviais retardado, para que tão logo este apresente condições de receber tal contribuição.

**Artigo 26 A.** As construções em ruas com declividade superior a 10% (dez por cento) poderão, mantido o mínimo de 1,50m do recuo de fundo, transferir o restante da medida imposta ao recuo de fundo para a frente do lote, com o intuito de construir a transição entre o perfil da calçada e o nível da construção dentro do terreno, evitando, assim, degraus e irregularidades na calçada. **(Artigo incluído pela Lei nº 4.649/14)**

## SEÇÃO V

### DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art. 26 B.** Para efeito de aplicação dos artigos 152 e 153 da Lei nº 4.325, de 20 de janeiro de 2011 (Plano Diretor), consideram-se empreendimentos de impacto aqueles que apresentem 1 (uma) das seguintes características: **(Artigo incluído pela Lei nº 4.649/14)**



I - edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 200 (duzentas) pessoas simultaneamente;

II - edificações ou empreendimentos com dimensão igual ou maior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

III - parcelamento de solo e outras modalidades de urbanização que contemple 80 (oitenta) unidades ou mais;

IV - Aterros sanitários e de reciclagem de resíduos sólidos;

V - Autódromos Esportivos;

VI - Cemitérios;

VII - Terminais Rodoviários, Ferroviários e Aeroviários;

VIII - Terminais de Carga e Condomínios Logísticos;

IX - Hospitais;

X - Empreendimentos que demandem alterar o perímetro urbano, delimitações das zonas de uso, modalidade de coeficientes ou que apresentem normas próprias de uso do solo diferentes daquelas admitidas nesta lei, exceto ZEIS;

XI - Empreendimentos que coloquem em risco a integridade dos recursos naturais, podendo afetar a fauna, a flora, os recursos hídricos e comprometer o sistema e o controle de drenagem;

XII - Empreendimentos que coloquem em risco a preservação e visibilidade do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico, desde que tombados, listados e/ou que tenham isenção de IPTU;

XIII - Empreendimentos causadores de modificações estruturais do sistema viário.

**Art. 26 C.** O Estudo de Impacto de Vizinhança objetiva avaliar o grau de alteração da qualidade de vida da população residente ou usuária da área envolvida e suas imediações e as necessidades de medidas corretivas, compatibilizando-as com a preservação, a recuperação e a manutenção da qualidade do meio ambiente, natural ou construído, e deverá destacar os aspectos positivos e negativos do empreendimento, com a proposição de solução para o seguinte: **(Artigo incluído pela Lei nº 4.649/14)**

I - Adensamento populacional;

II - Uso e ocupação do solo;

III - Valorização ou desvalorização imobiliária;



IV - Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - Equipamentos e mobiliários urbanos, comunitários e institucionais de saúde, educação e lazer, entre outros;

VI - Sobrecarga incidente na infraestrutura instalada e a capacidade de suporte, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais, com previsão de consumo;

VII - Sistema de circulação e transportes, com apresentação de estudos técnicos e croquis, incluindo, entre outros, o sistema viário, o tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque, transporte coletivo e individual;

VIII - Geração de qualquer tipo de poluição;

IX - Paisagem urbana, patrimônio natural e cultural do entorno, com fotografias do local e simulação gráfica de implantação do empreendimento;

X - Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

**§1º.** O EIV deverá conter o seguinte conteúdo gráfico mínimo:

a) Localização do empreendimento no Mapa da Cidade e sua distância até o marco zero do Município (entrada principal da Basílica Menor Nossa Senhora do Belém);

b) Sistema viário básico na área de influência do empreendimento;

c) Implantação geral do empreendimento no imóvel;

d) Anteprojeto completo;

e) Imagem do Anexo III da Lei de Zoneamento dentro de um raio de 400 metros do empreendimento;

f) Atividades existentes num raio de 400m do empreendimento;

g) Indicação dos equipamentos comunitários existentes num raio de 400m do imóvel;

h) Gráfico de insolação;

i) Planta de ventilação intraurbana;



- j) Fotografias do local e do entorno;
- k) Previsão de ruídos num raio de 400 metros do empreendimento.

**§ 2º.** Será criada uma Comissão Multidisciplinar para análise dos E.I.Vs, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da edição desta Lei.

**Art. 26 D.** A Prefeitura Municipal, para eliminar ou minimizar os impactos gerados pelo empreendimento, indicará as medidas mitigatórias que deverão ser implantadas às expensas do empreendedor, tais como: **(Artigo incluído pela Lei nº 4.649/14)**

- I - Melhoria ou ampliação das redes de infraestrutura;
- II - Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III - Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;
- IV - Proteção acústica, uso de filtros ou outros procedimentos;
- V - Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, tombados ou em processo de tombamento, ou listados;
- VI - Implantação de equipamentos sociais, comunitários e mobiliários urbanos em locais a serem definidos pela Administração Municipal.

Parágrafo Único. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à celebração de Termo de Compromisso relativo às medidas de mitigação pactuadas.

**Art. 26 E.** O Poder Executivo poderá regulamentar por decreto os critérios e procedimentos para aplicação deste instrumento. **(Artigo incluído pela Lei nº 4.649/14)**

### CAPÍTULO III

#### DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 27.** A infração a qualquer dispositivo desta lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, a aplicação das seguintes medidas:

- I - notificação ao infrator para regularização no prazo máximo de 15 (quinze) dias;



II - embargo da obra, quando se tratar de infração grave, assim considerada pelo setor técnico da Administração, com a consequente aplicação de multa e expedição da competente notificação ao infrator para regularização da situação no prazo que lhe for determinado;

III - multa;

IV - interdição do imóvel e/ou embargo da obra; e

V - demolição das partes em desacordo com as disposições desta lei.

**Art. 28.** O decurso de prazo da notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa, acarretará a aplicação de multa e a interdição do imóvel.

**Art. 29.** São as seguintes infrações cabíveis de multas:

I - executar obras em desacordo com as normas técnicas desta lei;

II - iniciar qualquer atividade sem o respectivo alvará.

§ 1º. Os valores serão definidos de acordo com lei específica.

§ 2º. Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro.

**Art. 30.** Para assegurar a paralisação da atividade ou da obra embargada, a Prefeitura poderá, se for o caso, requisitar força policial, bem como cobrar multa cominatória por dia de descumprimento, cujo valor será fixado por meio de decreto.

**Art. 31.** A Prefeitura poderá determinar fiscalização de plantão para atuar à noite e finais de semana, a fim de coibir e garantir a paralisação de atividades que contrariem esta lei.

**Art. 32.** A Administração Municipal, através da Guarda Municipal, buscará a realização de ações conjuntas com a Polícia Civil e Polícia Militar para definição de estratégias que garantam a paralisação de atividades ilegais.

## CAPÍTULO IV



## DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

**Art. 33.** As construções com características comerciais, industriais e de prestação de serviços irregularmente localizadas em função de zona de uso incompatível, existentes até a data de publicação da presente lei, cadastradas ou não junto à Administração, poderão abrigar atividade desconforme e ser regularizadas, exceto se situada na Z.E.R. – Zona Estritamente Residencial, desde que um estudo de impacto de vizinhança seja elaborado pelo interessado e submetido à aprovação da municipalidade, garantindo a segurança e o bem-estar dos moradores do entorno do imóvel, ou com a expressa anuência dos confrontantes, que necessariamente deverão ser ouvidos, com parecer favorável do Conselho Municipal de Acompanhamento do Plano Diretor.

**Art. 34.** A partir da aprovação desta lei, as indústrias existentes só poderão alterar suas atividades por aquelas permitidas nas zonas onde estão instaladas.

~~**Art. 35.** Os lotes para fins comerciais existentes nos planos de loteamentos residenciais, aprovados pela Prefeitura, poderão exercer as atividades previstas na Z.C. I, independentemente da zona de uso em que passem a integrar.~~

**Art. 35.** Os lotes para fins comerciais existentes nos planos de loteamentos residenciais, devidamente aprovados, deverão obedecer todas as normas da Zona Comercial Horizontal (Z.C.H.), exceto se já zoneados de modo diverso no Anexo III desta Lei. **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

**Art. 36.** O projeto de edificação que contemple características próprias destinadas ao exercício de uma atividade específica, que tenha sido comprovadamente aprovado junto aos órgãos competentes da Prefeitura em data anterior a da publicação desta lei, reger-se-á pela legislação em vigor na data da aprovação, legitimando a execução da atividade pretendida que a partir desta lei eventualmente passe a ser considerada desconforme.

**Art. 37.** Os processos administrativos protocolados até a data da publicação desta lei e que se encontrem em pleno andamento, poderão, a requerimento do interessado, dentro do prazo de 90 (noventa) dias da edição desta lei, ser decididos de acordo com a legislação anterior.

**Parágrafo único.** No caso de opção pela legislação anterior, não serão admitidas quaisquer mudanças, alterações ou modificações no projeto apresentado, exceto aquelas determinadas pelo setor técnico competente.

**Art. 38.** Os usos não previstos nesta legislação serão analisados pelo corpo técnico da Prefeitura e aprovados pelo Conselho Municipal de Acompanhamento do Plano Diretor, de acordo com a similaridade dos itens já contemplados.



**Art. 39.** Quando um lote localizar-se em mais de uma zona de uso será adotada como oficial aquela onde o imóvel apresentar maior porção, exceto:

~~I - na Z.E.R.B.D. e Z.E.R., hipóteses em que referidas zonas de uso deverão prevalecer;~~

I - quando parte do imóvel situar-se na Z.P.A. ou Z.E.R., hipótese em que a definição da zona de uso será avaliada e justificada pelos técnicos municipais; **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

~~II - se a municipalidade entender presente o interesse urbanístico na adoção da zona de uso onde o imóvel possuir menor porção, caso em que deverá haver análise técnica do setor competente e parecer favorável do Conselho Municipal de Acompanhamento do Plano Diretor.~~

II - se a Municipalidade entender presente o interesse urbanístico na adoção da zona de uso onde o imóvel possuir menor porção, mediante análise técnica do setor competente. **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

**Parágrafo único.** Em caso de o imóvel apresentar porções idênticas em mais de uma zona de uso, poderá o proprietário adotar a que melhor lhe convier.

**Art. 40.** As construções existentes, desde que apresentem mais que uma sala, poderão abrigar empresas distintas, desde que em salas separadas, diferenciando-se assim os seus endereços.

**Art. 41.** A atividade de desassoreamento da calha dos cursos d'água do Município será permitida por tempo determinado em todas as zonas de uso, desde que observem os padrões técnicos exigidos pelos órgãos municipais, estaduais e federais.

~~**Art. 42.** As passagens de dutos que atendam ao interesse público poderão ser autorizadas pela municipalidade em qualquer zona de uso, desde que estejam de acordo com as legislações estaduais e federais e as normas técnicas pertinentes.~~

**Art. 42.** As passagens de dutos que atendam ao interesse público poderão ser autorizadas pela Municipalidade em qualquer zona de uso, de forma onerosa ou gratuita, desde que estejam de acordo com as legislações estaduais e federais e as normas técnicas pertinentes. **(N.R. dada pela Lei nº 4.649/14)**

**Art. 42 A.** Nos lotes que abrigam edificações geminadas devidamente aprovadas até 2004 será permitido o desdobro, independentemente da sua zona de uso. **(Incluído pela Lei nº 4.649/14)**

**Art. 43.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e, expressamente, as Leis Municipais números 3.765, de 22 de setembro de 2004, 3.856, de 27 de dezembro de 2005, 3.949 de 27 de dezembro de 2006 e 4.020 de 28 de dezembro de 2007.



Paço Municipal de Itatiba “Prefeito Roberto Arantes Lanhoso”,  
em 01 de fevereiro de 2012.

**JOÃO GUALBERTO FATTORI**

Prefeito Municipal

Redigida e lavrada na Secretaria dos Negócios Jurídicos.  
Publicada no Paço Municipal, mediante afixação no local de costume, na data supra.

**MARCO AURÉLIO GERMANO DE LEMOS**

Secretário dos Negócios Jurídicos

