LEI COMPLEMENTAR Nº 288 DE 08 DE SETEMBRO DE 2005.

"DISCIPLINA E INSTITUI A LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DE SOLO DO MUNICÍPIO DE CABREÚVA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

CLÁUDIO ANTONIO GIANNINI, Prefeito do Município de Cabreúva, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, em especial o Artigo 35 da Lei Complementar nº 273/2004;

FAZ SABER QUE, a Câmara Municipal de Cabreúva, Estado de São Paulo, aprova e ele Sanciona e Promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DEFINIÇÕES

ARTIGO 1º. - Para efeitos desta Lei, serão adotados os seguintes conceitos:

I – CONCEITOS

1. **"ACESSO"** – É a interligação para veículos ou pedestres entre logradouro público e propriedade privada; propriedade privada e áreas de uso comum nos condomínios em edificações, e; logradouro público e espaços de uso comum nos condomínios em edificações.

D.E. 1034432P - 85

2. **"ALINHAMENTO"** [**"TESTADA"** ou **"FRENTE DE LOTE** (ou, se o caso, **DE GLEBA)"**] – É a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público.
3. **"ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE"** ("APP")– Área destinada à proteção de corpos d'água em conformidade com a Lei Federal nº 4771, de 19.06.1965 - Código Florestal.
4. **"ÁREA EDIFICADA" ("ÁREA CONSTRUÍDA")** – É a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos das edificações, excluídos os beirais (balanços).
5. **"ÁREA NÃO EDIFICÁVEL" ("FAIXA NON AEDIFICANDI")** – É a área onde não é permitido qualquer tipo de edificação.
6. **"ÁREA PERMEÁVEL"** – Área que permite a infiltração de água pluvial diretamente no solo.
7. **"ÁREAS DE LAZER" ("SISTEMAS DE RECREIO")** – São áreas arborizadas e reservadas à atividade de recreação e ou contemplação e repouso.
8. **"ÁREAS INSTITUCIONAIS"** – São as áreas destinadas à instalação da infra-estrutura comunitária.
9. **"COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO"** – Relação entre o total de área edificada e a área do lote.
10. **"CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES"** – É o empreendimento desenvolvido em glebas ou em lotes regulado pela Lei Federal nº 4591, de 16.12.1964, e que tem como objetivo a venda de partes ideais devidamente edificadas através de incorporação, nascendo, posteriormente, nova unidade imobiliária, com a Especificação, a Atribuição e a Convenção, sem vias e sem áreas públicas, porém com acessos e áreas de lazer comuns a todos co-proprietários ou condôminos.
11. **"CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL" ("NHIS")** – Conjunto de habitações de interesse social composto por unidades autônomas de no máximo 60,00m² (sessenta metros quadrados) de área edificada cada, empreendido por entidades públicas de administração direta ou indireta.
12. **"DESDOBRO"** – É o desmembramento de gleba ou de lote e que resultará duas novas áreas.
13. **"DESMEMBRAMENTO"** – É a modalidade de parcelamento de lotes ou glebas que resultará áreas com frente para via pública existente regularizada pela Municipalidade, sem implicar na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem em obras visando o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
14. **"DESNÍVEL ACENTUADO"** – Declive ou aclive acima de 12% (doze por cento).
15. **"DISPOSITIVO DE INFILTRAÇÃO"** – Sistema destinado à infiltração de águas pluviais.
16. **"DIVISÃO AMIGÁVEL"** – É a modalidade de parcelamento somente admitida para os condôminos ou co-proprietários que detenham o direito de propriedade comprovado mediante Título Público registrado no Cartório de Registro de Imóveis até a data de vigência da presente Lei, satisfeitos os requisitos e impedimentos urbanísticos legais.
17. **"EIXO DE VIA"** – É a linha eqüidistante dos alinhamentos;

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7914
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

2

18. **"FUNDO DE LOTE"** – É a divisa oposta à frente do lote definida de acordo com as normas expedidas pela Municipalidade.
19. **"FUSÃO"** ("UNIFICAÇÃO") – É a soma de duas ou mais áreas contíguas de terras.
20. **"GLEBA"** – Área de terra superior à 5.000m² (cinco mil metros quadrados) que não foi resultante de parcelamento, conforme Títulos Públicos de propriedade imobiliária - transcrições, escrituras, registros e ou matrículas - existentes no Cartório de Registro de Imóveis, independendo das nomenclaturas ou interpretações contidas nesses diplomas;
21. **"INFRA-ESTRUTURA BÁSICA"** – É o conjunto de composto por sistemas de distribuição e abastecimento de água tratada e potável, energia elétrica pública e domiciliar, iluminação pública, esgotamento sanitário coletivo e individualizado, guias, sarjetas, escoamentos superficial e subterrâneo das águas pluviais e as vias de circulação pavimentadas ou não.
22. **"INFRA-ESTRUTURA COMUNITÁRIA"** – O conjunto das instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer, segurança, associações e similares de interesse público.
23. **"LEITO CARROÇÁVEL"** – É o espaço do sistema viário destinado ao rolamento e circulação de veículos.
24. **"LINHAS DE DRENAGEM"** – Talvegues presentes na área objeto do empreendimento de parcelamento, podendo ser:
    a) Linhas de drenagem perenes: córregos, rios e cursos d´água;
    b) Linhas de drenagem intermitentes – talvegues com escoamento d´água por ocasião das chuvas.
25. **"LOTE"** – O terreno resultante de parcelamento ou de fusão, que:
    a) É servido de **infra-estrutura básica**, e,
    b) Com dimensões fixadas conforme Legislação do Zoneamento a qual pertence.
26. **"LOTEAMENTO FECHADO"** - É o loteamento afetado por Lei Municipal específica de concessão do uso, limpeza, manutenção das suas vias e redes públicas, em favor da Associação de Proprietários e ou de Moradores, observadas as Normas Técnicas de Concessionárias, Energia Elétrica, Água, Esgoto, Gás e de Telefonia, tudo regido por Estatuto registrado no Órgão Público competente da Comarca do imóvel; e cujo perímetro que o contém é murado parcialmente, para garantia de total acesso público às áreas institucionais.
27. **"LOTEAMENTO"** – Divisão de gleba ou de lote cujo processo de parcelamento resulte em novos lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas existentes.
28. **"MANCHA DE OCUPAÇÃO"** – É a projeção horizontal do piso térreo de uma edificação sobre o terreno.
29. **"MOVIMENTO DE TERRA"** – Obra que altera o perfil original do terreno.
30. **"NÚCLEO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL" ("NHIS")** – Conjunto de edificações autônomas acessado por vias existentes e implantado até a data da promulgação da presente Lei.

D.E. 103443ZP - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

3

31. **"OBRA EMERGENCIAL"** – Obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança e salubridade de um imóvel.
32. **"OBRA"** – Realização de trabalho em imóvel, desde o seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.
33. **"PARCELADOR"** – Proprietário ou empreendedor do imóvel objeto de parcelamento.
34. **"PARCELAMENTO"** – Nomenclatura genérica e extensiva à todas modalidades de divisão de solo.
35. **"PEÇA DESCRITIVA"** – Texto descritivo de elementos ou serviços para a compreensão de uma obra ou projeto, tal como especificação de componentes a serem utilizados e índices de desempenho a serem obtidos.
36. **"PEÇA GRÁFICA"** – Representação gráfica de elementos para compreensão de um projeto ou obra.
37. **"PERFIL NATURAL DO TERRENO"** – Situação topográfica existente e que serve de base para a elaboração do projeto.
38. **"PISO DRENANTE"** – Aquele que permite a infiltração de águas pluviais no solo através de, no mínimo, 20% (vinte por cento) de sua superfície por metro quadrado.
39. **"PROFISSIONAL HABILITADO"** – É o Profissional com formação técnica e registrado junto aos Órgãos Federal e Estadual Fiscalizadores do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, desde que registrado na Prefeitura de Cabreúva, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por todos esses organismos fiscalizadores e públicos.
40. **"PROFUNDIDADE DO LOTE"** – É a distância medida em projeção horizontal entre o alinhamento do lote e uma paralela à este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento.
41. **"PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL"** – Pessoa física e ou jurídica portadora do Título Público de Propriedade – Matrícula, Transcrição e ou Compromisso Particular -, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.
42. **"QUADRA"** – Área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e ou pelas divisas desse mesmo parcelamento.
43. **"RECUO"** – É a distância, medida em projeção horizontal, entre o alinhamento do imóvel e a mancha de ocupação.
44. **"SUB-ZONA URBANA CONSOLIDADA"** – É a área composta por lotes contíguos ou pertencentes à parcelamentos urbanos efetivamente implantados até a data da Lei Municipal 273, de 13.12.2004; independentemente do zoneamento em que se insiram.
45. **"TAXA DE OCUPAÇÃO"** ("ÁREA OCUPADA") – É a relação entre as áreas da projeção horizontal do piso térreo e a área do lote.
46. **"TELHEIRO REMOVÍVEL"** – Cobertura construída com materiais que possibilitem sua remoção e reaproveitamento.
47. **"VIA ESTRUTURAL URBANA"** – Vias previstas no Plano Diretor de Cabreúva, com dimensões de vias coletoras e que comporão os futuros anéis viários.

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

48. **"VIA PARTICULAR DE CIRCULAÇÃO"** – Via de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público sob responsabilidade do proprietário do imóvel.
49. **"VIA PÚBLICA EXISTENTE"** ("VIA DE CIRCULAÇÃO OFICIAL") – É a via de circulação assim aceita, declarada e reconhecida oficialmente pela Municipalidade, contida no Mapa Viário Municipal.
50. **"VILAS"** – Condomínios em edificações de habitação multi familiar horizontal, que devem possuir mínima **infra-estrutura básica**, situados em área de terras para fins urbanos e que não excedam 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).
51. **"ZONA RURAL"** ("ZR") – É o conjunto dos imóveis, situados dentro ou fora do Perímetro Urbano definido pela Lei Municipal nº 273, de 13.12.2004, assim aceitos, declarados e reconhecidos oficialmente pela Municipalidade, pelo Cartório de Registro de Imóveis e com Títulos de propriedade, sujeito somente à tributação pelo Imposto Territorial Rural, registrados no Instituto Brasileiro de Reforma Agrária e detentores de Cadastro de Imóveis Rurais, podendo ser utilizados para fins urbanos conforme dispõem as Leis Federais nº 6766, de 19.12.1979 e nº 9875, de 29.01.1999, pelo Decreto Estadual nº 43284, de 30.07.1998, sendo caracterizados conforme a Lei Federal nº 4504 (Estatuto da Terra), de 30.11.1964, ou seja, possuindo obrigatoriamente prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à comprovada exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através da iniciativa privada;
52. **"ZONA URBANA"** ("ZU") – É o conjunto de imóveis, situados dentro ou fora do Perímetro Urbano e assim definido pela Lei Municipal nº 273, de 13.12.2004, com alinhamento para via de circulação oficial dotada de infra-estrutura básica e que não se enquadram na classificação de "ÁREAS RURAIS", assim aceitos, declarados e reconhecidos oficialmente pela Municipalidade, pelo Cartório de Registro de Imóveis, com Título de propriedade sujeito somente à tributação cadastrada pelo IPTU e, se o caso, por TSUs, podendo ser utilizados para fins urbanos conforme dispõem as Leis Federais nº 6766, de 19.12.1979 e nº 9875, de 29.01.1999, e pelo Decreto Estadual nº 43284, de 30.07.1998.

ARTIGO 2º - Um imóvel rural somente poderá ser parcelado para fins urbanos se, for objeto de nova Lei Complementar devidamente apreciada pela Municipalidade e pela Comissão do Plano Diretor, legislação essa que deverá contemplá-lo como integrante de Zona de Expansão Urbana, especificando seu perímetro, descrevendo todas as propriedades confrontantes, e sua área.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

D.E. 103443ZP - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

ARTIGO 3º. - Não será permitido o parcelamento do solo:

I- Em terrenos que não possibilitem o lançamento dos efluentes de esgotamento sanitário na rede pública de captação e tratamento da Bacia Hidrográfica a qual o imóvel contribui e que não apresente coeficientes de infiltração que viabilizem Sistema Individual de Tratamento de Esgotos ou Sistema Coletivo de Tratamento de Esgoto Sanitário.

II- Quando a infra-estrutura de equipamentos comunitários e ou infra-estrutura básica não suporte a demanda exigida pela densidade populacional resultante de novos empreendimentos; salvo se o parcelador atender, com recursos próprios e mediante aprovação por meio de Lei Complementar, os eventuais déficits dessa demanda.

III- Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e licenciados junto aos Órgãos Ambientais competentes.

IV- Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados.

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

VI- Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, e;

VII- Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção, em especial as desconformidades ambientais existentes no Rio Piraí.

ARTIGO 4º. - A infra-estrutura básica dos parcelamentos e núcleos habitacionais situados nas zonas declaradas por Lei Complementar como de interesse social (Zona Habitacional de Interesse Social) consistirá, além daquelas previstas na Legislação Estadual, também de:

I- Vias de circulação pavimentadas;
II- Escoamento das águas pluviais;
III- Sistema para o abastecimento de água potável;
IV- Soluções para o esgotamento sanitário; e
V- Soluções para a energia elétrica domiciliar.

CAPÍTULO III

D.E. 103432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7814
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

DIREITOS E RESPONSABILIDADES

SEÇÃO I

DO MUNICÍPIO

ARTIGO 5º. – A Prefeitura de Cabreúva licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras previstas nos parcelamentos licenciados, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências da execução ou utilização do projeto.

Seção II

DO PROPRIETÁRIO

ARTIGO 6º. – É direito do proprietário do imóvel promover parcelamentos mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura de Cabreúva, e, se o caso, dos Estados, respeitado o direito de vizinhança, e todas Leis Complementares a legislação pertinente.

ARTIGO 7º. – O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é o responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, suas edificações, obras e equipamentos, bem como atender as Leis Complementares correlatas, assegurando-se-lhes todas as informações cadastradas na Prefeitura de Cabreúva relativas ao seu imóvel.

ARTIGO 8º. – A análise dos pedidos de emissão dos documentos previstos nesta Lei dependerá, quando for o caso, da apresentação do Título de Propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, respondendo o proprietário pela sua veracidade civil e criminalmente, não implicando sua aceitação por parte da Prefeitura de Cabreúva, em reconhecimento do direito de propriedade.

PARÁGRAFO ÚNICO – Quando apresentado o Título de Propriedade e as características físicas, dimensões e área do imóvel forem insuficiente para descrevê-lo, será exigida Certidão do Cartório de Registro de Imóveis.

Seção III

DO PROFISSIONAL HABILITADO

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

ARTIGO 9º. – É obrigatória a assistência de profissional habilitado na elaboração de projetos, na execução e na implantação de obras referentes ao Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, sempre que assim exigirem as Legislações Federais e Estaduais, relativas ao exercício profissional, ou a critério da Prefeitura de Cabreúva.

ARTIGO 10. – É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade profissional, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, o novo profissional será co-responsável pela parte já executada.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando ocorrer a baixa de responsabilidade técnica a obra deverá permanecer paralisada até a nomeação de novo responsável técnico.

CAPÍTULO IV

DOCUMENTOS PARA CONTROLE DA ATIVIDADE DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DE SOLO

Seção I

FICHA TÉCNICA

ARTIGO 11. – Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, a Prefeitura de Cabreúva emitirá Ficha Técnica do imóvel, da qual constarão informações relativas ao Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, a incidência de melhoramentos urbanísticos e demais dados cadastrais disponíveis.

PARÁGRAFO 1º – A Ficha Técnica terá efeitos até 90 (noventa) dias a contar da data de sua emissão.

PARÁGRAFO 2º – Será garantido ao requerente o direito de solicitar a análise do conteúdo da Ficha Técnica.

Seção II

DIRETRIZES

ARTIGO 12. – Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, a Prefeitura de Cabreúva analisará Diretrizes de Projeto referente a Parcelamento Uso e Ocupação do Solo em etapa anterior a seu desenvolvimento total e oportuno pedido de

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4528-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

aprovação, sendo que, as peças gráficas do pedido, devidamente elaboradas por profissional habilitado deverão conter elementos que possibilitem a análise de implantação, movimento de terra e demais obras e requisitos urbanísticos a serem projetados.

Seção III
COMUNICAÇÃO

ARTIGO 13. – Em função da natureza do serviço ou ocorrência na obra de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, deverão ser comunicados previamente à Prefeitura de Cabreúva:

I- Execução de restauro em edificações tombadas ou preservadas existentes no imóvel, desde que obtida a prévia aprovação dos Órgãos competentes;
II- Execução de obras emergenciais no imóvel;
III- Execução de cercamento do imóvel;
IV- Início de serviços que objetivem a suspensão de embargo dos serviços e obras licenciados no imóvel;
V- Início, paralisação e reinício de obras para efeito de comprovação da validade do Alvará de Execução;
VI- Transferência, substituição, baixa e assunção de responsabilidade profissional.

ARTIGO 14. – A comunicação será apresentada em requerimento dirigido ao Prefeito Municipal, avalizada por profissional habilitado quando a natureza do serviço ou obra objeto de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo assim o exigir, e instruída com peças gráficas, descritivas ou outras julgadas necessárias para sua aceitação.

ARTIGO 15. – A comunicação terá eficácia a partir de seu recebimento cessando imediatamente sua validade se:

I- Constatado desvirtuamento do objeto da comunicação, adotando-se então as medidas fiscalizatórias cabíveis;
II- Não iniciados os serviços, objeto da comunicação nos 90 (noventa) dias após o recebimento.

Seção IV

ALVARÁ DE ALINHAMENTO

ARTIGO 16. – Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, a Prefeitura de Cabreúva emitirá Alvará de Alinhamento.

PARÁGRAFO 1º - O pedido de Alvará de Alinhamento será instruído com documento de propriedade para verificação da confrontação do imóvel com o logradouro público.

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

PARÁGRAFO 2º - Não sendo possível tal verificação através do documento de propriedade, será exigida a apresentação de levantamento topográfico que permita a exata localização do imóvel.

PARÁGRAFO 3º - O Alvará de Alinhamento somente perderá sua validade quando houver alteração do alinhamento do logradouro, aprovada por Lei Municipal.

CAPÍTULO V

PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Seção I

ANÁLISE DOS PROCESSOS

ARTIGO 17. – Em um único processo poderão ser analisados os diversos pedidos referentes à um mesmo imóvel e, se caso, anexados também os eventuais pedidos de Reconsideração ou Recurso.

ARTIGO 18. - O prazo para análise não poderá exceder 90 (noventa) dias. O prazo será interrompido quando de providências a serem tomadas pelo requerente, em atendimento de exigências de "comunique-se".

ARTIGO 19. – Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos que necessitarem de complementação da documentação exigida por Lei ou esclarecimentos, serão objeto de comunicados ("comunique-se"), que ficarão à disposição no Setor de Protocolo Municipal.

PARÁGRAFO 1º – Os pedidos serão indeferidos caso não atendido o "comunique-se" em 30 (trinta) dias a contar da data de seu recebimento.

PARÁGRAFO 2º – Os valores das taxas para a análise e ou aprovação de parcelamentos são aqueles disciplinados pelas leis municipais vigentes.

ARTIGO 20. – O prazo para análise de reconsideração de parecer ou recurso será de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento do pedido pela Prefeitura.

PARÁGRAFO ÚNICO – Para os processos relativos a pedido de concessão de Certificado de Conclusão, o prazo será de 60 (sessenta) dias.

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4528-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

Seção II

PRAZOS PARA RETIRADA DE DOCUMENTO DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DE SOLO

ARTIGO 21. – O prazo para retirada de documento será de 30 (trinta) dias a contar da data de conclusão do processo, após os quais o processo será arquivado e as taxas inscritas na dívida ativa municipal, sob a responsabilidade do proprietário do imóvel.

CAPÍTULO VI

PROCEDIMENTOS FISCALIZATÓRIOS

VERIFICAÇÃO DA REGULARIDADE DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DE SOLO

ARTIGO 22. – A Prefeitura de Cabreúva comunicará aos Órgãos Federais e Estaduais fiscalizadores do exercício profissional a atuação irregular do profissional que incorra em comprovada imperícia, negligência, má fé, ou outras irregularidades na direção de obra objeto de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo.

ARTIGO 23. – Todo parcelamento deverá ser vistoriado pela Prefeitura de Cabreúva, devendo o servidor municipal investido de função fiscalizadora, observadas as formalidades legais, ter garantido o acesso ao local objeto de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo.

ARTIGO 24. – Deverá ser mantido no local objeto de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo o documento que comprove sua regularidade, sujeitando o parcelamento às penalidades legais.

CAPÍTULO VII

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DE SOLO

Seção I

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

LOTEAMENTO

ARTIGO 25. - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I. As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, deverão ser proporcionais à densidade de ocupação exigida por esta Lei;

II. Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e dos dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" conforme exigências da legislação específica, faixa essa que poderá ser utilizada pela Municipalidade para compor, por força de Lei Complementar, a ampliação ou regularização do sistema viário ou áreas verdes, dispensando, nesse caso, a obrigatoriedade da inscrição de círculo de raio mínimo de 10m (dez metros) definida no item VI deste artigo.

III. As vias projetadas deverão articular-se com outras vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, salvo quando as diretrizes permitirem ou exigirem outra solução, respeitada a Lei Municipal nº 1660/2004.

IV. Da área total objeto do projeto de loteamento deverá ser destinado, no mínimo:

a) 12% (doze por cento) para vias públicas de circulação;

b) 20% (vinte e cinco por cento) para áreas verdes, e;

c) 5% (cinco por cento) para áreas institucionais;

d) 7% (sete por cento) para sistemas de recreio, os quais poderão estar contidas às áreas verdes, porém fora das APPs.

V. A localização das áreas verdes deverá atender as seguintes disposições:

a) 50% (cinqüenta por cento) do porcentual exigido para as áreas verdes será localizado em um só perímetro, e;

b) Até 80% das áreas verdes poderão ser compostas por APPs;

c) A localização do restante da área exigida para as áreas verdes ficará ao cargo do parcelador e só será computada como área verde quando em qualquer ponto da área puder ser inscrito círculo de raio igual 10m (dez metros), podendo ser localizado em parcelas de terreno que apresentem desnível superior a 30% (trinta por cento), salvo o disposto no ítem III do Artigo 24º desta Lei;

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

VI. A localização das áreas institucionais deverá atender as seguintes exigências:

a) Estar situada junto a uma via pública coletora e contida em um único perímetro e manter uma proporção de 1 (uma) para 2 (duas) unidades respectivamente do seu alinhamento para sua profundidade;

b) Ter mínimo de 50% (cinqüenta por cento) da extensão da testada lindeira à via coletora, e;

c) Possuir área com desnível máximo de 15% (quinze por cento) ou, havendo impedimento topográfico comprovado no parcelamento, o parcelador promoverá com recursos próprios as obras necessárias para adequação visando atingir o índice exigido.

VII. As características técnicas, desníveis e dimensões das vias de circulação em projeto de loteamento serão as constantes na Tabela abaixo:

VIAS PARA CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS E OU PEDESTRES

VIAS DE CIRCULAÇÃO	VIA COLETORA		VIA PRINCIPAL				
CARACTERÍSTICAS	1ª Categoria	2ª Categoria	1ª Categoria	2ª Categoria	Via Secundária	Via Local (b)	Via de Pedestres
Largura Mínima	21m	18m	15m	14m	12m	10m	7m
Leito Carroçável Mínimo	15m	12m	10m	9m	7,5m	6,5m	0
Passeio Lateral Mínimo (cada lado da via)	3m	3m	2,5m	2,5m	2,25m	1,75m	(c)
Canteiro Central Mínimo	(a)				*	*	*
Declividade Máxima	15%						15% ou escadaria
Declividade Mínima	2,00%						

(a) - Projeto específico para cada caso de loteamento a ser aprovado pela Prefeitura.

(b) - Vias locais ou sem saída, terão comprimento máximo de 150,00m. As sem saída terão balão de retorno que permita inscrição de círculo com diâmetro de 18m.

a) As vias que dão acesso aos loteamentos deverão ser do tipo "vias coletoras";

b) As vias coletoras são as que comporão os futuros anéis viários, ou as vias externas aos loteamentos;

c) As vias principais, secundárias e locais são as que ramificarão dentro dos loteamentos;

d) Vias e acessos de quaisquer empreendimentos para fins industriais terão as dimensões das vias coletoras;

e) Vias e acessos sem saída de empreendimentos industriais deverão ter balão de retorno com diâmetro mínimo de 46,00m (quarenta e seis metros) e respectiva ilha com diâmetro circunscrito de 16,00m (dezesseis metros);

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

f) Os parcelamentos situados nas Estradas contempladas no Plano Diretor de Cabreúva deverão prever faixas *"non aedeficandi"* marginais de 15,00m (quinze metros) de largura no mínimo a partir dos eixos das referidas vias;

g) Quando a declividade das ruas for superior a 15% (quinze por cento), o projeto deverá possuir justificativa nas peças descritivas e detalhes técnicos suficientes para análise da Prefeitura de Cabreúva.

VIII. Nenhum lote resultante de parcelamento poderá:

a) Distar mais de 500m (quinhentos metros) de uma via coletora, dimensão essa ao longo do eixo da via que lhe dá acesso;

b) Ter área e ou frente para via de circulação com dimensões inferiores ao estabelecido nesta Lei;

IX. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300 (trezentos metros), salvo quando as mesmas integrarem zoneamento onde se permita Categoria de Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo do Tipo Comercial , de Serviços e Institucional ou tiverem barreiras naturais intransponíveis, como lagos, maciços arbóreos, condomínios em edificações existentes, e outros assim definidos segundo critérios da Municipalidade com anuência prévia da Comissão Plano Diretor.

Seção II

DESMEMBRAMENTO

ARTIGO 26. - Nos desmembramentos de glebas, da área total objeto do projeto de desmembramento deverá ser destinada, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

CAPÍTULO VIII

REQUISITOS TÉCNICOS PARA PARCELAMENTO DE SOLO

Seção I

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

DO CONTRATO-PADRÃO E TÍTULOS DE PROPRIEDADE

ARTIGO 27. - Os lotes terão área mínima conforme determina esta Lei e não poderão ser subdivididos se as restrições urbanísticas constantes no Contrato-Padrão do parcelamento que o originou não o permitirem.

ARTIGO 28. - Caso se constate, a qualquer tempo, que o original do Título de Propriedade apresentado como atual não corresponde com aos registros e averbações cartorárias, além das conseqüências penais cabíveis, serão considerados inexistentes para efeito das aprovações.

Seção II

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

ARTIGO 29. - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Municipalidade que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbano e comunitário, apresentando, para este fim, peças gráficas e, opcionalmente, peças descritivas do imóvel instruídas com pelo menos:

I- Requerimento assinado pelo proprietário;

II- Cópia simples do Título de Propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

III- Cópia simples do comprovante de pagamento do IPTU/TSU, ou, se o caso, do Imposto Territorial Rural e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural; referente aos últimos 5 (cinco) anos que incidam sobre a área;

IV- Situação da área em croqui, que permita seu perfeito reconhecimento e localização;

V- As divisas e respectivos confrontantes da área a ser loteada, com as respectivas dimensões e rumos topográficos de todo perímetro;

VI- Levantamento planialtimétrico-cadastral com curvas de nível de metro em metro;

VII- A localização dos cursos d'água, vegetação existente e bosques, nascentes, linhas de transmissão de energia, dutos e emissários relacionados às redes

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4528-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

públicas de água, esgoto, gás, e telefonia; duplicações ou modificações de vias já aprovadas, construções existentes e outros detalhes relevantes;

VIII- A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, as áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

IX- O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, e;

X- As características, dimensões, localização, e percentual de áreas, quando o parcelamento situar-se em mais de uma Macro-Zona.

ARTIGO 30. – A Municipalidade, quando for o caso, indicará, nas peças gráficas e nas peças descritivas apresentadas, de acordo com as diretrizes vigentes:

I- As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II- O traçado básico do sistema viário principal;

III- A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV- As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não-edificáveis;

V- A zona ou zonas de uso predominante da área; com indicação dos usos compatíveis.

PARÁGRAFO 1º – A Municipalidade se pronunciará sobre a viabilidade ou não do loteamento mediante Certidão de Diretrizes contendo, se for o caso, as exigências prévias previstas em Lei;

PARÁGRAFO 2º – A Certidão de Diretrizes vigorará pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, podendo ser renovável à critério da Municipalidade.

ARTIGO 31. – Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto definitivo, contendo todas peças gráficas e descritivas, memoriais, Certidões exigidas conforme Decreto Estadual nº 43.284, de 30.07.1998, e demais Órgãos dos Estados, além de cronograma de execução das obras com duração máxima, será apresentado à Municipalidade, acompanhado de original atualizado do Título de Propriedade, expedido pelo Cartório de Registro de Imóveis, de certidão negativa de tributos municipais e do competente

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

instrumento de garantia, ressalvado o disposto no art.18, § 4º, da Lei Federal nº 6766/79 alterada pela Lei nº 9875/99.

PARÁGRAFO 1º - As peças gráficas e peças descritivas conterão pelo menos:

I- A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II- As divisas e nomes dos confrontantes da área a ser loteada, com as respectivas dimensões e rumos topográficos de todo perímetro, com pelo menos dois marcos locados pelo sistema coordenadas planas adotado pelo IBGE (SAD 69), SIRGAS ou aos que venham substituí-los, e relativos à rede do IBGE.

III- O sistema de vias com a respectiva hierarquia;

IV- As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

V- Os rumos e distâncias de todas confrontações pretendidas que não formarem ângulo reto nos vértices dos seus perímetros;

VI- A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais, e;

VII- A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas.

PARÁGRAFO 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I- A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II- As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III- A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV- A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

Seção III

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

ARTIGO 32. - Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado deverá apresentar, peças gráficas e, opcionalmente, peças descritivas do imóvel instruídas com pelo menos:

I- Requerimento assinado pelo proprietário;

II- Cópia simples do Título de Propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

III- Cópia simples do comprovante de pagamento do IPTU/TSU, ou, se o caso, do Imposto Territorial Rural e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural; referente aos últimos 5 (cinco) anos que incidam sobre a área;

IV- Situação da área em croqui, desde que permita seu perfeito reconhecimento e localização;

V- As divisas e respectivos confrontantes da área a ser desmembrada, com as respectivas dimensões e rumos topográficos de todo perímetro;

VI- Levantamento planialtimétrico-cadastral com curvas de nível de metro em metro;

VII- A localização dos cursos d'água, vegetação existente e bosques, nascentes, linhas de transmissão de energia, dutos e emissários relacionados às redes públicas de água, esgoto, gás, e telefonia; construções existentes e outros detalhes relevantes;

VIII- A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias existentes e dos parcelamentos próximos, com as respectivas distâncias da área a ser desmembrada;

IX- As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

X- Os rumos e distâncias de todas confrontações pretendidas que não formarem ângulo reto nos vértices dos seus perímetros;

XI- O tipo de uso predominante a que o desmembramento se destina;

XII- A indicação da divisão de lotes pretendida na área.

PARÁGRAFO ÚNICO – Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições previstas no Artigo 12 desta Lei, e, disposições relativas do loteamento.

Seção IV

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

DO PROJETO DE DESDOBRO

ARTIGO 33. - Para a aprovação de projeto de desdobro, o interessado apresentará à Municipalidade, para este fim, peças gráficas e peças descritivas do imóvel instruídas com pelo menos:

I- Requerimento assinado pelo proprietário;

II- Cópia simples do Título de Propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

III- As divisas e respectivos confrontantes da área a ser desdobrada, com as respectivas dimensões e rumos topográficos de todo perímetro;

IV- Cópia simples do comprovante de pagamento do IPTU/TSU, ou, se o caso, do Imposto Territorial Rural; referente aos últimos 5 (cinco) anos que incidam sobre a área;

V- Situação da área em croqui, desde que permita seu perfeito reconhecimento e localização;

VI- Levantamento planialtimétrico-cadastral com curvas de nível de metro em metro;

VII- Os rumos e distâncias de todas confrontações pretendidas que não formarem ângulo reto nos vértices dos seus perímetros;

VIII- A localização dos cursos d'água, vegetação existente e bosques, nascentes, linhas de transmissão de energia, dutos e emissários relacionados às redes públicas de água, esgoto, gás, e telefonia; construções existentes e outros detalhes relevantes;

IX- A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias existentes e dos parcelamentos próximos, com as respectivas distâncias da área a ser desdobrada;

X- O tipo de uso predominante a que o desdobro se destina;

XI- A indicação da divisão de lotes pretendida na área.

CAPÍTULO IX

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO

ARTIGO 34. – O projeto de parcelamento deverá ser aprovado pela Municipalidade que fixará as diretrizes.

PARÁGRAFO ÚNICO - O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

ARTIGO 35. – Os espaços livres de uso comum, as vias e as praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo parcelador, após a aprovação do parcelamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do parcelador.

PARAGRÁFO 1º - O registro do parcelamento só poderá ser cancelado:

a) Por decisão judicial;

b) A requerimento do parcelador, com anuência em parecer da Prefeitura de Cabreúva, e, se o caso, dos Órgãos Ambientais Estaduais e Federais, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato ou transação imobiliária;

c) A requerimento conjunto do parcelador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura de Cabreúva e, se o caso, dos Órgãos Ambientais Estaduais e Federais;

PARAGRÁFO 2º - A Prefeitura só poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

ARTIGO 36. – O projeto de parcelamento, submetido pelo proprietário à aprovação da Municipalidade, obedecidas as diretrizes expedidas, se o caso, bem como a regulamentação própria, deverá constar ainda de:

I- Plano Geral do parcelamento, na escala 1:1000, em pelo menos 04 (quatro) cópias, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado constando, conforme o tipo de parcelamento, e os requisitos previstos no Capítulo VI;

II- Quando houver criação de novas vias de circulação, perfis longitudinais e secções transversais, em escalas horizontal de 1:1000 e vertical de 1:100;

III- Indicação da Zona de Uso, conforme esta Lei;

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

IV- Indicação, em quadro, das exigências urbanísticas, inclusive dos recuos dos lotes, quando o parcelamento criar restrições no Contrato-Padrão maiores que aquelas previstas na Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo;

V- Projeto completo, detalhado e dimensionado, dos novos sistemas de escoamento subterrâneo e superficial das águas pluviais e seus equipamentos, indicando os desníveis dos coletores e, quando as diretrizes o exigirem, a retificação ou a canalização de águas correntes, obedecidas as Normas Técnicas Oficiais;

VI- Projeto das novas redes de coleta de águas servidas e esgotamento sanitário, obedecidas as exigências dos Órgãos Públicos competentes;

VII- Projeto completo dos novos sistemas de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando necessário, projeto de captação e tratamento, devidamente aprovados pelas Concessionárias que detém a respectiva outorga e concessão de uso;

VIII- Projetos dos novos sistemas de guias, sarjetas e pavimentação das vias a serem abertas, obedecendo as Normas Técnicas Oficiais;

IX- Projeto de arborização das áreas verdes, APPs, áreas permeáveis, áreas de lazer e passeios públicos elaborado por profissional habilitado, definindo as diferentes espécies a serem plantadas e prevendo sempre a inclusão de espécies nativas, destacando as espécies ***Myrocarpus frondosus*** (cabreúva, óleo-pardo, pau-bálsamo, pau-de-óleo-verdadeiro) e ***Myroxylon peruiferum*** (cabreúva-vermelha, pau-de-bálsamo, óleo-vermelho); obedecidas as Normas Técnicas Oficiais;

X- Projeto de proteção das áreas sujeitas à erosão, inclusive mediante preservação e recuperação da cobertura vegetal existente, obedecidas as Normas Técnicas Oficiais;

XI- A situação existente e a pretendida do parcelamento;

XII- As eventuais edificações existentes nos respectivos lotes, com a indicação das áreas construídas e ocupadas, do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação utilizados, sendo obrigatória a aprovação prévia do projeto de edificação conforme Lei Municipal, desde que os lotes resultantes do parcelamento atendam às dimensões mínimas previstas nesta Lei;

XIII- Memoriais descritivos correspondentes à cada projeto, acompanhando cada uma das peças gráficas e descritivas, especificando a localização de cada lote mediante distância medida do seu alinhamento ao alinhamento de outro logradouro público mais próximo;

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

XIV- Cronograma de execução das obras, incluindo todos projetos previstos neste artigo;

XV- Indicação das áreas não edificáveis, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros), sempre que a topografia da área objeto de parcelamento exigir, visando a passagem de dutos para águas pluviais e esgotos sanitários de um lote para outro, e gravadas como servidão de passagem, podendo utilizar os recuos previstos na Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo para as diferentes zonas de uso, assim como as áreas de recuo de fundo, localizadas, conforme o caso, entre a edificação principal e a secundária.

ARTIGO 37. – A aprovação do projeto de parcelamento obedecerá a uma das sistemáticas definidas pelos itens I e II deste artigo:

I- Com Prévia Execução de Obras:

a) Atendidas pelo projeto todas as disposições legais, será expedido pela Prefeitura de Cabreúva um Alvará para execução das obras;

b) O referido Alvará não dará direito de registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis;

c) O Alvará para execução de obras terá validade máxima de 02 (dois) anos, contados da sua expedição e podendo ser prorrogado por mais 02 (dois) anos, desde que solicitado à Prefeitura de Cabreúva pelo menos 02 (dois) meses antes da sua ultimação;

d) Após a execução de todas as obras a que se refere a autorização ora prevista, deverá ser solicitada à Prefeitura de Cabreúva a respectiva vistoria;

e) Após a vistoria e aceitas as obras, a Prefeitura de Cabreúva expedirá termo de verificação das obras executadas e o ato de aprovação do parcelamento, liberando-o para registro no Cartório de Registro de Imóveis;

f) O disposto neste item deverá constar na redação do Alvará.

II- Com Cronograma e Instrumento de Garantia:

a) Atendidas pelo projeto todas as disposições legais, será expedido pela Prefeitura de Cabreúva um Alvará aprovando o cronograma físico-financeiro das obras a executar;

b) Para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovados, o loteador deverá, alternativamente:

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

1) Efetuar, através de procedimentos administrativos previstos na Lei Orgânica do Município de Cabreúva, de caução em dinheiro, título de dívida pública municipal ou fiança bancária, no valor estipulado pela Prefeitura de Cabreúva após avaliação imobiliária analisada pela Comissão do Plano Diretor, ou;

2) Vincular à Municipalidade 30% (trinta por cento) da área total dos lotes, área essa selecionada pela Prefeitura de Cabreúva e com parecer da Comissão do Plano Diretor, mediante Escritura Pública registrada no título de propriedade do imóvel a ser parcelado.

c) Os procedimentos administrativos para efetivação das garantias previstas serão vistados e despachados pelas Secretarias Municipais envolvidas;

d) De posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por Lei, o parcelador terá até 180 (cento e oitenta) dias para submeter o parcelamento ao Cartório de Registro de Imóveis;

e) Somente após o registro de parcelamento, o parcelador poderá dar início às vendas e transações imobiliárias;

f) Executadas, vistoriadas e aceitas as obras do parcelamento, a Prefeitura de Cabreúva expedirá Alvará liberando o parcelador das garantias previstas neste item, revogando o respectivo Ato Administrativo;

g) O prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia será de 02 (dois) anos, contados da sua expedição e de sua constituição, respectivamente, podendo ser prorrogado por mais 02 (dois) anos, desde que devidamente justificado e solicitado à Prefeitura de Cabreúva pelo menos 02 (dois) meses antes da sua ultimação, com parecer da Comissão do Plano Diretor;

h) Após o decurso do prazo a que se refere a alínea anterior, caso as obras não estejam concluídas, o parcelador perderá o direito à devolução da garantia prestada.

PARÁGRAFO 1º - Deverá constar dos modelos de Contrato-Padrão a serem arquivados no CRI, a definição do tipo de parcelamento adotado e, se o caso, as exigências urbanísticas convencionais, as restrições de fusão, desmembramento e ou desdobro de lotes, e a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar.

PARÁGRAFO 2º - O prazo para a vistoria constante da alínea "d" do item "I" e da alínea "f" do item II deste artigo será de 60(sessenta) dias; após, o parcelador poderá requerer às instâncias superiores a apreciação e solução do pedido, sendo que o prazo para a manifestação de cada instância será de, no máximo, 30 (trinta) dias.

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

ARTIGO 38. – Qualquer alteração no projeto, nos respectivos documentos ou na execução do parcelamento deverá ser submetida com antecedência à Prefeitura de Cabreúva, à pedido do parcelador, instruído com os seguintes documentos:

a) Requerimento solicitando a modificação;

b) 01 (uma) via do projeto aprovado;

c) Mínimo de 04 (quatro) vias de projetos e demais peças gráficas referentes às modificações;

d) Mínimo de 04 (quatro) vias dos respectivos memoriais descritivos das modificações;

PARÁGRAFO ÚNICO - Os pedidos de modificações em parcelamentos registrados, além dos documentos referidos neste artigo, deverão ser instruídos por instrumentos que comprovem a anuência de todos adquirentes de lotes, conforme disposto no artigo 35, parágrafo 1º, alínea "c", desta Lei e aprovação prévia junto aos Órgãos dos Estados competentes.

CAPÍTULO X

COMPETÊNCIAS

DAS SECRETARIAS E ÓRGÃOS MUNICIPAIS RESPONSÁVEIS

ARTIGO 39. – As competências dos procedimentos administrativos para fixação de diretrizes e aprovação de projetos referentes à Parcelamento Uso e Ocupação do Solo serão designadas pelo Gabinete do Prefeito conforme previsto nas Leis Complementares nº 261, de 08.10.2003 e nº 273, de 13.12.2004; bem como respectivas alterações.

PARÁGRAFO 1º - Na análise dos processos administrativos referentes à Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, a Prefeitura de Cabreúva, através da Junta para Análise de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo assistida pela Comissão do Plano Diretor, em que couber, deverá apontar todas eventuais incorreções técnicas através de "comunique-se" único e o atendimento por parte do parcelador também deverá ser feito de única vez, sob pena do indeferimento do pedido.

PARÁGRAFO 2º - A Junta para Análise de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo será formada por 3 (três) servidores municipais, designados por Ato da Prefeitura de Cabreúva, sendo 01 [um(a)] advogado(a) lotado na Procuradoria Jurídica Municipal e 02 [(dois(uas)] profissionais habilitado(a)s, lotados respectivamente na Secretaria Municipal de Obras e na

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

Secretaria Municipal de Meio Ambiente, e graduados em Arquitetura, Urbanismo ou Engenharia (Civil, Agronomia, Agrimensura, Cartográfica).

CAPÍTULO XI

ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

DO CONTRATO-PADRÃO

ARTIGO 40. - Os lotes poderão ser usados conforme determinar esta Lei, respeitando as restrições urbanísticas constantes no Contrato-Padrão do parcelamento que o originou, independentemente dos limites exigidos em Lei.

Seção II

DA ADEQUAÇÃO DO SOLO AOS TIPOS DE ZONEAMENTO

ARTIGO 41. – Os usos de solo classificam-se quanto ao grau de adequação à zona em:

I- PERMITIDOS: adequados à zona.
II- TOLERADOS: Já existentes, aceitando-se sua permanência.
III- PROIBIDOS: Não permitidos ou tolerados à zona.

Seção III

CATEGORIA DE USO E OCUPAÇÃO DE SOLO AO ZONEAMENTO

ARTIGO 42. – Os lotes dos novos empreendimentos situados fora das Sub Zonas Urbanas Consolidadas terão as dimensões e usos mínimos conforme o zoneamento previsto na Lei Municipal nº 273, de 13.12.2004, sendo:

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

I- **Na Macrozona I (Zona de Conservação Hídrica):**

a) Testada mínima de 16,00m (dezesseis metros);
b) Testada mínima em esquina de 20,00m (vinte metros);
c) Área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados);
d) Área mínima permeável de 20% nos lotes de 1.000m² (mil metros quadrados) até 2.000m² (dois mil metros quadrados) e de 50% nos lotes acima de 2.000m² (dois mil metros quadrados);
e) Mínimo de 02 (duas) árvores por lote, sendo uma na área permeável e outra no passeio, observadas as Normas Técnicas Oficiais quanto as espécies apropriadas para cada local e as reservas ambientais legais;
f) Ter Sistema Individual de Tratamento de Esgoto Sanitário clorado com o respectivo sumidouro.

II- **Na Macrozona II (Zona de Restrição Moderada):**

a) Testada mínima de 10,00m (dez metros);
b) Testada mínima em esquina de 14,00m (quatorze metros);
c) Área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados) com até 20% de declividade;
d) Área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados) com mais de 20% de declividade;
e) Área mínima permeável de 10% nos lotes de até 1.000m² (mil metros quadrados) e de 20% nos lotes acima de 1.000m² (mil metros quadrados);
f) Mínimo de 02 (duas) árvores por lote, sendo uma na área permeável e outra no passeio, observadas as Normas Técnicas Oficiais quanto as espécies apropriadas para cada local;
g) Ter Sistema Individual de Tratamento de Esgoto Sanitário clorado com o respectivo sumidouro ou Certidão de Viabilidade Técnica dispensando o tratamento, documento este expedido pela Concessionária responsável.

PARÁGRAFO ÚNICO – Todos parcelamentos para fins industriais resultarão lotes ou glebas com testada mínima de 20,00m (vinte metros).

ARTIGO 43. – A área construída total será sempre menor ou igual à área do lote, em todos os casos.

ARTIGO 44. – As escadas e rampas de acesso ao pavimento térreo ou ao perfil natural do terreno serão tolerados nos recuos.

ARTIGO 45. – Serão permitidas edificações do tipo salas ou galerias comerciais, nos lotes das Sub Zonas Urbanas Consolidadas, respeitadas as restrições previstas no Artigo 39º desta Lei.

ARTIGO 46. – As categorias de uso com finalidade urbana são:

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

I - HABITACIONAL, que compreende:

1) **HABITACIONAL UNIFAMILIAR** – Edificações predominantemente residenciais composta por uma residência principal e anexos, por lote ou gleba, constituindo 01 (uma) unidade consumidora perante as Normas Técnicas de Concessionárias de energia, gás, telefonia, esgoto e de água tratada e potável:

a) A taxa de ocupação máxima será conforme tabela abaixo:

ÁREA DO IMÓVEL (A)	TAXA DE OCUPAÇÃO (de A)
Até 500,00m²	Até 70%
500,00m² < A ≤ 1000,00m²	Até 60% + 50,00m²
1000,00m² < A ≤2000,00m²	Até 50% + 150,00m²
A > 2000,00m²	Até 50%

b) Número máximo de 02 (dois) pavimentos em relação ao perfil natural do terreno, sendo permitido seu acréscimo motivado por desnível acentuado; exceto onde a Municipalidade definir como zona de interesse a preservar a arquitetura e o patrimônio histórico, paisagístico e cultural;

c) **Para novos empreendimentos:** Recuo maior ou igual a 6,00 (seis) metros para vias coletoras e vias principais e de 4,50 (quatro e meio) metros outras vias.

d) **Para os lotes existentes na Sub Zona Urbana Consolidada:** Recuo frontal mínimo de 4,00 (quatro) metros e os lotes de esquina recuo lateral mínimo de 2,00 (dois) metros. Exceto, para lotes localizados em logradouros públicos, onde no mínimo 50% das construções já existentes no mesmo alinhamento da respectiva quadra não atendam os recuos aqui estabelecidos, poderão ser mantidos os recuos no padrão predominante.

e) Afastamento lateral 1,50 metro de um dos lados para lotes de 500 a 1.000 m²; 2,00 metros de ambos os lados para lotes de 1.000 a 2.000 m² e para lotes acima de 2.000 m² a soma dos afastamentos será de no mínimo 6,00 metros, com mínimo de 2,00 metros para qualquer dos lados.

f) Local para guarda de veículos, sendo vedada a utilização nas faixas de recuos, exceção feita aos lotes localizados na Sub Zona Urbana Consolidada e que possuam testada inferior a 12,00 (doze) metros, quando serão permitidos telheiros removíveis nessas faixas de recuos, desde que destinados exclusivamente ao abrigo de veículos.

g) Recuo de fundos maior ou igual a 3,00 (três) metros para lotes acima de 1000m²;

h) Cada unidade habitacional deverá, preferencialmente, utilizar fontes alternativas de energia e ou sistemas que visem a preservação ambiental e dos recursos naturais;

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8600 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

i) A residência principal para efeito desta Lei, inclui todas as suas dependências, inclusive aquelas destinadas ao lazer e dependências para funcionários.
j) Serão toleradas Categoria de Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo do tipo Comercial, de Serviços e Institucional junto às moradias, respeitado o previsto no Artigo 41 desta Lei.

2) **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR ou VILAS** – Edificações exclusivamente residenciais, isoladas ou agrupadas, horizontal ou verticalmente, com tolerância de mais de uma residência por lote ou gleba, sendo:
a) Área do lote ou gleba máxima de 10000,00m², com testada mínima de 30,00 (trinta) metros;
b) Taxa de ocupação máxima de todo conjunto de 50% (cinqüenta por cento);
c) Número máximo de 02 (dois) pavimentos em relação ao perfil natural do terreno, sendo permitido seu acréscimo motivado por desnível acentuado; exceto onde a Municipalidade definir como zona de interesse a preservar a arquitetura e o patrimônio histórico, paisagístico e cultural;
d) Recuos em relação a todos alinhamentos do terreno com mínimo de 6,00 (seis) metros para vias coletoras e vias principais e de 4,5 (quatro e meio) metros para outras vias;
e) Afastamentos maiores ou iguais a 3,00 (três) metros para as divisas laterais e de fundos; de 4,5 (quatro e meio) metros para os acessos à frente das edificações; e de 2,00 (dois) metros para os acessos – quando houver – nas laterais das edificações;
f) Deverão ser previstos locais para guarda de veículos, com mínimo de 01 (uma) vaga por unidade habitacional e fora das faixas de recuos;
g) Os acessos terão terá largura mínima de 10,00 (dez) metros, com leito carroçável mínimo de 6,50 (seis e meio) metros e – no caso de acessos sem saída – terão balão de retorno com raio mínimo de 9,00 (nove) metros;
h) Guaritas, depósitos de lixo seletivo e gás poderão ser implantados no recuo;
i) Poderá dispor de área de lazer comum e instalação de uso Categoria de Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo do tipo Comercial, de Serviços e Institucional junto às edificações, conforme definições do Condomínio em Edificações, e;
j) Deverá dispor de Sistema Coletivo de Tratamento de Esgoto Sanitário.

II - COMERCIAL, SERVIÇOS e INSTITUCIONAL (CSI):

a) Deverá prever local para guarda de veículos podendo usar o recuo com no mínimo uma vaga para cada 50,00m² de área edificada, podendo essa relação ser ajustada mediante análise de estudo de impacto de vizinhança, com anuência da Prefeitura de Cabreúva e parecer da Comissão do Plano Diretor;

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4528-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

b) Eventuais áreas de subsolo, desde que destinadas para estacionamento, não serão computadas no índice máximo de construção;
c) Todas atividades que provoquem aglomeração de pessoas ou significativa interferência no fluxo viário, deverão apresentar previamente estudo próprio de impacto de vizinhança, conforme Normas Técnicas Oficiais;
d) Cada unidade de Categoria de Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo do Tipo Comercial, de Serviços e Institucional de âmbito Local deverá, preferencialmente, utilizar fontes alternativas de energia e ou sistemas que visem a preservação ambiental e dos recursos naturais;
e) A taxa de ocupação máxima será conforme tabela abaixo:

ÁREA DO IMÓVEL (A)	TAXA DE OCUPAÇÃO (de A)
Até 500,00m²	Até 70%
500,00m² < A ≤ 1000,00m²	Até 60% + 50,00m²
1000,00m² < A ≤2000,00m²	Até 50% + 150,00m²
A > 2000,00m²	Até 50%

f) Número máximo de 02 (dois) pavimentos em relação ao perfil natural do terreno, sendo permitido seu acréscimo motivado por desnível acentuado; exceto onde a Municipalidade definir como zona de interesse a preservar a arquitetura e o patrimônio histórico, paisagístico e cultural;
g) **Para novos empreendimentos:** Recuo maior ou igual a 6,00 (seis) metros para vias coletoras e vias principais e de 4,50 (quatro e meio) metros outras vias.
h) **Para os lotes existentes na Sub Zona Urbana Consolidada:** Recuo frontal mínimo de 4,00 (quatro) metros e os lotes de esquina recuo lateral mínimo de 2,00 (dois) metros. Exceto, para lotes localizados em logradouros públicos, onde no mínimo 50% das construções já existentes no mesmo alinhamento da respectiva quadra não atendam os recuos aqui estabelecidos, poderão ser mantidos os recuos no padrão predominante.
i) Afastamento lateral 1,50 metro de um dos lados para lotes de 500 a 1.000 m²; 2,00 metros de ambos os lados para lotes de 1.000 a 2.000 m² e para lotes acima de 2.000 m² a soma dos afastamentos será de no mínimo 6,00 metros, com mínimo de 2,00 metros para qualquer dos lados.
j) Recuo de fundos maior ou igual a 3,00 (três) metros para lotes acima de 1000m²;

III - INDUSTRIAL, que compreende:

1) INDUSTRIAIS NÃO INCÔMODAS – Não poluentes, de baixo fluxo de veículos e de baixo impacto de vizinhança;
2) INDUSTRIAIS SECAS – Não utilizam ou incorporam recursos hídricos no processo de produção (exceto em circuito fechado) e não geram efluentes líquidos provenientes do processo de produção.
3) INDUSTRIAIS ESPECIAIS – Indústrias já implantadas no Município, cujos processos e resíduos podem causar danos ao meio ambiente e que requerem maior controle e fiscalização.

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

a) A categoria de uso Industrial deverá ainda seguir os seguintes critérios:

b) Taxa de ocupação máxima conforme tabela abaixo:

ÁREA DO IMÓVEL (A)	TAXA DE OCUPAÇÃO (de A)
Até 500,00m²	Até 70%
500,00m² < A ≤ 1000,00m²	Até 60% + 50,00m²
A > 1000,00m²	Até 60%

c) Nas áreas acima de 2.000 m², a ocupação excedente a 50% da área será compensada com sistemas de infiltração, cujos projetos deverão ser analisados e aprovados pela Municipalidade;
d) As vagas para estacionamento serão definidas em projeto, obedecendo as Normas Técnicas Oficiais.
e) Número máximo de pavimento igual a 02 (dois) do nível original do terreno, sendo permitido seu acréscimo motivado por desnível acentuado.
f) **Para novos empreendimentos:** Recuo maior ou igual a 6,00 (seis) metros para vias coletoras e vias principais e de 4,50 (quatro e meio) metros outras vias.
g) **Para os lotes existentes na Sub Zonas Urbanas Consolidadas:** Recuo frontal mínimo de 4,00 (quatro) metros e os lotes de esquina recuo lateral mínimo de 2,00 (dois) metros. Exceto, para lotes localizados em logradouros públicos, onde no mínimo 50% das construções já existentes no mesmo alinhamento da respectiva quadra não atendam os recuos aqui estabelecidos, poderão ser mantidos os recuos no padrão predominante.
h) Recuo maior ou igual a 6,00 (seis) metros para todas vias.
i) Afastamento lateral 1,50 metro de um dos lados para lotes de 500 a 1.000 m²; 2,00 metros de ambos os lados para lotes de 1.000 a 2.000 m² e para lotes acima de 2.000 m² a soma dos afastamentos será de no mínimo 6,00 metros, com mínimo de 2,00 metros para qualquer dos lados.
j) Afastamento dos fundos 3,00 metros para lotes acima de 1.000 m².
k) Deverá ter estudo próprio de impacto de vizinhança, conforme Normas Técnicas Oficiais, devendo ser apresentado em conjunto com a Licença de Funcionamento.

CAPÍTULO XII

DO SUB-ZONEAMENTO

ARTIGO 47. – Ficam instituídas as seguintes Zonas de Uso e Ocupação de Solo nas áreas Urbanas:

I- ZONA RESIDENCIAL – Zona predominantemente residencial para habitações uni(multi)familiares e ou Categoria de Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo tipo Comercial, de Serviços e Institucional;

D.E. 103432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

II- ZONA MISTA – Zona destinada ao Uso e Ocupação Misto – Habitacional, Categoria de Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo do tipo Comercial, de Serviços e Institucional. Localizada em toda Sub Zona Urbana Consolidada e para todos lotes com frente para eixos viários de interligação preceituados no Plano Diretor de Cabreúva.

III- ZONA INDUSTRIAL – Zona destinada basicamente ao Uso e Ocupação Industrial, bem como aos usos de Categoria de Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo do tipo Comercial, de Serviços e Institucional, e Habitacional. Contempla todos lotes ou glebas com frente para a Rodovia SP-300 e, mediante Leis Complementares específicas, das Rodovias SP-85/300 e SP-312, bem como suas respectivas marginais, e ainda, a Rodovia Municipal CAB 110 (estrada de Itupeva ou estrada do Guacuri).

IV- ZONA ESPECIAL RESTRITIVA – É a Sub Zona Urbana Consolidada localizada na Macrozona III (Zona de Conservação de Vida Silvestre), inclusive aqueles imóveis a serem contemplados por eventual remanejamento do Decreto Estadual nº 43.284, de 30.07.1998, existentes e seus respectivos usos já comprovados. Toda Zona Especial se caracteriza pela limitação do seu perímetro não podendo ser ampliada.

V- ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL – Zona que regula a ocupação dos parques lineares ao longo dos cursos hídricos, qual regiões com predominância de matacões e maciços arbóreos. Os parques lineares, inicialmente, ocuparão uma faixa eqüidistante em 50,00 (cinqüenta) metros das margens do Ribeirão Piraí e do Rio Tietê. Nos demais cursos d'água a faixa será de 30,00 (trinta) metros.

ARTIGO 48. – Ficam autorizados os desmembramentos de áreas localizadas nas Sub Zonas Urbanas Consolidadas, nos termos que seguem:

I- Ficam definidas as seguintes exigências específicas para as Sub Zonas Urbanas Consolidadas além das previstas nos Capítulos VI e VII desta Lei:

a) Que os lotes resultantes do parcelamento, respeitadas as restrições urbanísticas legais, tenham dimensões não inferiores às dos imóveis predominantes na respectiva área de Sub Zonas Urbanas Consolidadas;

b) Nos imóveis edificados, o parcelamento deverá ser precedido de regularização Municipal das edificações, resultando tolerâncias mínimas na testada de 5,00m (cinco metros) e na área de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), desde que do referido desmembramento resultem em ao menos uma edificação por lote pretendido. Quando localizado na Macrozona I, os imóveis deverão possuir projeto aprovado até 30.07.1998 ou efetiva comprovação de estar ligado à rede pública de coleta de esgoto até a data de

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

20.10.1999. Quando localizado na Macrozona II, os imóveis deverão apresentar comprovante da existência de imóvel por meio de ligação na rede de água tratada ou na rede de energia elétrica até a promulgação da presente Lei.

c) Os imóveis localizados na Macrozona I, edificados, que foram objeto de parcelamento irregular por fração ideal ou detenham Título de Propriedade, datado e com firma reconhecida do vendedor datada do período entre 30 de julho de 1.998 a 20 de outubro de 1.999 poderão ser regularizados desde que adotada solução provisória para o esgoto doméstico por meio de fossa séptica e poço absorvente ou SITES em conformidade com as Normas Técnicas Oficiais. Tal solução deverá ser mantida enquanto existirem restrições ambientais conforme estipulado no Artigo 2° desta Lei.

II- Definição das testadas e áreas mínimas:

a) Na Macrozona I (Zona de Conservação Hídrica do Rio Piraí):

IMÓVEIS COM TÍTULOS DE PROPRIEDADE ATÉ 20/10/1999		IMÓVEIS COM TÍTULOS DE PROPRIEDADE APÓS 20/10/1999	
Área mínima	125,00m²	Área mínima	1000,00m²
Testada mínima	5,00m	Testada mínima	16,00m

b) Na Macrozona II e Bolsões de Uso Urbano Restritivo:

IMÓVEIS COM TÍTULOS DE PROPRIEDADE ATÉ 20/10/1999		IMÓVEIS COM TÍTULOS DE PROPRIEDADE APÓS 20/10/1999	
Área mínima	125,00m²	Área mínima	250,00m²
Testada mínima	5,00m	Testada mínima	10,00m

c) No parcelamento específico de imóvel situado na Sub Zona Urbana Consolidada e em esquina, edificado ou não, o lote resultante que compor mais de um alinhamento terá área mínima de 250,00m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados). Os lotes em esquina, onde no mínimo 50% dos Títulos de Propriedade já existentes no

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX:: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

alinhamento principal não atendam a área mínima aqui estabelecida, poderá ser desmembrado resultando a área do padrão predominante.

ARTIGO 49 – Todos lotes pertencentes ao Loteamento Villarejo Sopé da Serra, situado no Distrito Bonfim do Bom Jesus, respeitarão parcelamento previsto no Artigo 43 desta Lei, conforme planilha e mapeamentos aprovados pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Gerais e averbado junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itu.

PARÁGRAFO ÚNICO – As situações objeto de título anterior ao Decreto Municipal nº 238/2000 não contempladas pelos documentos citados neste artigo, poderão ser regularizados por procedimentos próprios às custas dos interessados.

ARTIGO 50 – Todos lotes pertencentes ao Loteamento Vale Verde I, situado no Bairro Barrinha, desde que não tenham sido objeto de parcelamento, poderão ser desmembrados:

I - Em no máximo de 02 (dois) lotes cada, resultando novos lotes com testadas e áreas não inferiores respectivamente a 6,00m (seis metros) e 250,00m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados);

II - Em 03 (três) ou mais frações, desde que possua título de propriedade ou documento previsto no Artigo 47º desta Lei em nome de todos os co-proprietários até a data da promulgação da presente Lei.

ARTIGO 51 – Os parcelamentos irregulares na Sub Zona Urbana Consolidada, os núcleos urbanos, e os Bolsões de Uso Especial Restritivo, devidamente cadastrados pela Prefeitura de Cabreúva, poderão ser regularizados para fins urbanos, conforme previsto na Lei Federal nº 10.257 – Estatuto da Cidade, de 10.07.2001, mediante nova e específica Lei Complementar com projeto previamente analisado pela Junta para Análise de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo; inclusive os abaixo relacionados mediante procedimentos técnicos cabíveis preceituados na pré sente Lei:

1. Parcelamento Alpes do Tietê (antiga Fazenda São Francisco), no Bairro Apotribu;
2. Parcelamento Chácara do Pinhal (APAE), no Bairro Pinhal;
3. Parcelamento Chácara Prado (Avenida Alberto Peratello), no Distrito Jacaré;
4. Parcelamento da "Travessa das Rosas" (Rubens Gabriel Rodrigues), no Bairro Pinhal;
5. Parcelamento da Sub Zona Urbana Consolidada do Bananal, no Bairro Bananal;
6. Parcelamento do Espólio da Família Bertagni, no Distrito Jacaré;
7. Parcelamento Família Oliveira (Pomba), no Distrito Jacaré;
8. Parcelamento Jardim Paraíso, no Distrito Jacaré;
9. Parcelamento Molina (Rua Bahia), no Distrito Jacaré;
10. Parcelamento Novo Bonfim, no Distrito do Bonfim do Bom Jesus;

D.E. 1034432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br

11. Parcelamento Quadra G (Loteamento Vale Verde I), Bairro Barrinha, Distrito de Cabreúva.
12. Parcelamento Sítio Barroquinha, no Distrito de Cabreúva;
13. Parcelamento situado da Rua Paraíba, no Distrito Jacaré;
14. Parcelamento situado na Rua Mato Grosso, no Distrito Jacaré;
15. Parcelamento Travessa dos Eucaliptos, no Distrito de Cabreúva.
16. Parcelamento Vila dos Mineiros (Vani), no Bairro Caí.

CAPÍTULO XIII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

ARTIGO 52 . – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente as Leis Complementares nº 273 e nº 276, ambas de 29.12.2004.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABREÚVA, aos 08 setembro de 2.005.

CLÁUDIO ANTÔNIO GIANNINI
Prefeito

Publicada no Diário Oficial do Município e Registrada no Setor de Expediente e Registro da Prefeitura de Cabreúva, aos 08 de setembro de 2.005.

LUCAS GIOLLO RIVELLI
Procurador do Município de Cabreúva

D.E. 103432P - 85

RUA FLORIANO PEIXOTO Nº 158 - CENTRO - CABREÚVA - SP - CEP 13315-000 - FONE: (11) 4528-8300 - FAX: (11) 4528-8347
RUA LUIZ NUNES Nº 274 - BAIRRO JACARÉ - CABREÚVA - SP - CEP 13318-000 - FONE/FAX: (11) 4529-7614
www.cabreuva.sp.gov.br - E-mail: gabinete@cabreuva.sp.gov.br