LEI COMPLEMENTAR N.º 408, DE 22 DE JANEIRO DE 2018.

"Dispõe sobre o Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Cabreúva".

HENRIQUE MARTIN, Prefeito do Município Cabreúva, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, em especial nos termos do artigo 85, inciso VIII, da Lei Orgânica do Município de Cabreúva;

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

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O zoneamento urbano e rural e os critérios de uso, ocupação e parcelamento do solo, estabelecidos nesta Lei em consonância com o Plano Diretor do Município de Cabreúva, são instrumentos da Política Urbana do Município e têm por objetivos:

I - Promover o desenvolvimento das funções sociais da cidade e o cumprimento da função social da propriedade;

II – promover a qualidade de vida da população a partir de diretrizes para a utilização adequada das áreas do território do município, de acordo com as suas potencialidades;

III – orientar a ocupação ordenada na cidade, possibilitando a equilibrada distribuição de habitações, atividades comerciais, industriais e de prestação de serviços e, ao mesmo tempo, assegurando as condições para o desenvolvimento sustentável do município;

IV – hierarquizar o sistema viário, atendendo as necessidades da população e do sistema de transporte público;

V – desenvolver e recuperar as áreas excluídas da cidade, integrando-as ao espaço urbano;

VI – promover a preservação dos valores naturais, culturais, paisagísticos, arquitetônicos e arqueológicos do município e;

VII – ampliar a participação da comunidade na gestão urbana.

Art. 2º - As disposições desta Lei obedecem às diretrizes e prioridades estabelecidas no Plano Diretor do Município de Cabreúva, e deverão ser observadas, obrigatoriamente:

I- na concessão de alvarás de construção;

II- na concessão de alvarás de localização e de funcionamento de atividades urbanas;

III- na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV- na urbanização de áreas;

V- no parcelamento do solo.

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO URBANO E RURAL

Seção I

Das Macrozonas do Município

Art. 3º - Para fins de planejamento do desenvolvimento e controle do uso do solo, o território do município se encontra dividido nas macrozonas urbana e rural descritas a seguir, cujos limites são os definidos no mapa que constitui o Anexo I desta lei.

I - Macrozona Rural – A área delimitada de forma a criar um cinturão no entorno dos Bolsões Urbanos, destinada às atividades de produção agropecuária e de usos sustentáveis que compreende as áreas da Zona de Conservação da Vida Silvestre definida no Decreto Estadual n.º 43.284/98, as áreas da Serra do Itaguá, as áreas dos

Matacões e as áreas que constituem uma zona de amortecimento entre essas áreas com importantes atributos ambientais e a Macrozona Urbana.

II - Macrozona Urbana – compreende as áreas destinadas às atividades e usos urbanos como, habitação, comércio, serviços e indústria e abrange:

a) Toda a mancha urbana consolidada;
b) as áreas de integração e de expansão urbana que visam orientar o crescimento, a racionalização da infraestrutura e da mobilidade urbana, conectando os núcleos urbanos e distribuindo os fluxos de forma a proporcionar melhor circulação e;
c) as áreas com ocupação irregular ou clandestina,que deverão ser cadastradas pela Prefeitura no prazo de 180 dias da data da aprovação desta Lei.

§ 1º - O perímetro urbano do Centro Histórico que integram a macrozona urbana esta descrito no Anexo II, que faz parte integrante desta lei.

§ 2º - Os perímetros das demais áreas que integram a Macrozona Urbana serão definidos no prazo de 240 dias da data de aprovação desta Lei, após a conclusão do cadastramento dos núcleos com parcelamento ou ocupação irregular e; instituídos por Decreto do Executivo Municipal.

§ 3º - Os núcleos com ocupação urbana existentes no interior da Macrozona Rural deverão ser regularizados ou remanejados.

Seção II

Do Zoneamento Rural

Art. 4.º – Para assegurar a conservação dos recursos naturais e a manutenção da atividade agrícola, as áreas que constituem a Macrozona Rural se subdividem em:

I - ZEPAM-P – Zona Especial de Proteção Ambiental: compreende uma faixa de até 50,00 (cinqüenta) metros à partir das bordas das calhas do leito regular para todos os corpos d´agua situados na macrozona rural do Município, constituindo áreas de preservação e restauração da mata ciliar, com os seus primeiros 30,00 (trinta) metros,

contados a partir das referidas bordas, destinados exclusivamente à A.P.P.; e os 20,00 (vinte) metros restantes para a implantação de equipamentos urbanos.

II - ZPDS – Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável: destina-se à proteção das áreas mais frágeis da APA-Cabreúva, e compreende a Zona de Conservação da Vida Silvestre, as áreas tombadas pelo CONDEPHAAT, a Serra do Itaguá e parte das áreas de matacões.

III - ZEPAG – Zona Especial de Proteção Agrícola: constituem as áreas rurais do Município destinadas ao desenvolvimento de atividades agrícola, pecuária, agroindustrial, turísticas e recreativas, que proporcionam o uso sustentável das propriedades.

§ 1º – Na Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS) o módulo mínimo para o parcelamento do solo será de 20 ha e o uso habitacional será permitido com densidade demográfica máxima de 2hab/ha.

§ 2º – Na Zona Especial de Proteção Agrícola (ZEPAG) o parcelamento do solo deve atender ao módulo rural da região.

Seção III

Do Zoneamento Urbano

Art. 5º - Para efeito do controle do uso do solo, a Macrozona Urbana do Município está subdividida nas seguintes zonas de uso do solo:

I - ZEPAM-R – Zona Especial de Recuperação Ambiental: compreende as áreas delimitadas por uma faixa de 50,00 (cinquenta) metros de largura, medida a partir das bordas da calha do leito regular dos corpos d'agua situados na Macrozona Urbana e constituindo áreas de preservação e restauração da mata ciliar, com os seus primeiros 30,00 (trinta) metros, contados a partir das referidas bordas, destinados exclusivamente à A.P.P.; e os 20,00 (vinte) metros restantes para a implantação de equipamentos urbanos.

Rua Floriano Peixoto, nº 158, Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11-4528 8301
sec.gabinete@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

II - ZUI - Zona de Uso Industrial: é constituída das áreas cuja localização e condições de acesso tornam-nas apropriadas para a instalação de indústrias, centros de distribuição, depósitos e grandes estabelecimentos de comercio ou prestação de serviços, observadas as restrições ambientais correspondentes às especificidades de cada terreno e atividade, e está subdividida em:

a) ZUI-1: compreende as áreas já ocupadas pelo uso industrial e as áreas destinadas à ampliação da atividade industrial com a instalação de empresas de risco ambiental leve ou moderado, sendo permitido o parcelamento em lotes com área mínima de 1.000 m² e testada mínima de 20,00 metros.

b) ZUI-2: corresponde às áreas destinadas ao atendimento da demanda por lotes para pequenas e médias empresas que exercem atividades industriais ou de prestação de serviços, sendo permitido o parcelamento em lotes com área mínima de 600 m² e testada mínima de 15,00 metros.

III - ZUM - Zonas de Uso Misto: compreendem áreas onde coexistem os usos residencial, comercial, de prestação de serviços e até industrial com reduzido grau de incômodo e abrangem toda Macrozona Urbana, excluídas apenas as áreas de Uso Industrial que constituem a ZUI, a ZPH – Zona de Proteção Histórica, a ZUR -Zona de Uso Residencial e as ZEIS, e destinam-se aos usos residenciais, atividades comerciais, de serviços, institucionais e indústrias não incômodas, isto é, não poluentes, de baixo fluxo de veículos e de baixo impacto de vizinhança e; subdividem-se nas seguintes zonas:

a) ZUM-1 – Zona de Uso Misto 1: de uso residencial com característica predominantemente horizontal, sendo admitida a verticalização de até 4 pavimentos e outorga a ser difinida para o 5º pavimento, densidade demográfica de até 200 hab/ha e lotes mínimos com 8 (oito) metros de frente e 250 m² de área.

b) - ZUM-2 – Zona de Uso Misto 2: de uso predominantemente residencial, sendo admitida a verticalização de até 8 pavimentos e outorga a ser definida para o 9º ao 12º

pavimentos, densidade demográfica de até 250 hab/ha e lotes mínimos com 7 (sete) metros de frente e 175 m² de área.

IV - ZPH – Zona de Proteção Histórica: com densidade demográfica de até 180 hab./ha e lotes com área mínima de 250 m² e testada igual ou superior a 8,00 m, destina-se à proteção do patrimônio histórico, artístico, arqueológico e cultural e à qualificação revitalização de áreas que abrigam edificações ou benfeitorias de interesse de preservação e; compreende imóveis do centro histórico da sede do município, e de bairros isolados, que abrigam construções originais ou benfeitorias de importância histórica, arquitetônica ou cultural.

V - ZUR - Zona de Uso Residencial: abrange as áreas periurbanas situadas na fronteira entre as macrozonas urbana e rural, destinadas ao uso residencial unifamiliar, com densidade demográfica de até 80 hab/ha e lotes com áreas mínimas de 500 m² e testadas mínimas de 16,00 metros.

VI - ZEIS – Zona Especial de Interesse Social: compreende as áreas urbanas para o desenvolvimento da política habitacional mediante a regularização de parcelamentos, de condomínios ou de áreas ocupadas,ou implantação de projetos que exijam parâmetros urbanísticos próprios.

§ 1º - Nos termos previstos no Plano Diretor do Município será tolerada a redução da largura da faixa que constitui a Zona Especial de Recuperação Ambiental – ZEPAM-R, de 50,00 (cinquenta) metros para 30,00 metros, quando a diminuição da largura for compensada com a destinação de áreas verdes que não coincidam com Áreas de Preservação Permanente, a critério da Secretaria de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos, que desenvolverá estudos para o cadastramento de fragmentos de matas contíguos aos limites da ZEPAM-R, incorpórando-os para constituir o sistema de áreas naturais de interesse do município na mesma bacia.

§ 2º - Nas áreas urbanas consolidadas situadas ao longo do Córrego Jacaré entre o Loteamento Portal da Concórdia e a rodovia SP-300, ao longo do Ribeirão Cabreúva e ao longo da rodovia SP-312, da altura do Km 77 até o loteamento Jardim Ipê, a faixa

Rua Floriano Peixoto, nº 158, Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11-4528 8301
sec.gabinete@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

que constitui a ZEPAM-R terá a largura mínima definida na legislação de âmbito Federal e Estadual.

§ 3º - Os bolsões e os núcleos de urbanização específica serão equiparados às áreas de ocupação irregulares e estarão sujeitos às disposições estabelecidas para as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIs quando inseridos na Macrozona Urbana e; aos parâmetros definidos para a Zona de Uso Residencial – ZUR quando delimitados exclusivamente por áreas da Macrozona Rural.

§ 4º - Novos empreendimentos de uso habitacional em qualquer área da macrozona urbana, independentemente do atendimento dos critérios de parcelamento e uso do solo estabelecidos nesta Lei, somente terão seus usos autorizados quando possuírem rede coletora de esgotos sanitários interligadas ao sistema público ou; sistema próprio, individual ou coletivo, de coleta, tratamento e disposição final de acordo com diretrizes emitidas pela concessionária de saneamento.

§ 5.º - Os empreendimentos de interesse social a serem desenvolvidos em áreas da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS são aqueles que atendem às seguintes condições:

I - sejam implantados pelos órgãos governamentais de âmbito federal, estadual ou municipal, para o atendimento da população de baixa renda; ou

II - sejam gerados por investimentos da iniciativa privada, em parceria com o órgão municipal competente.

§ 6º - A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) abrange, também, os núcleos de sub-moradias, cadastrados pelo municipio, encontrados na cidade além das áreas ocupadas por empreendimentos de interesse social.

§ 7º - Com o objetivo de viabilizar a urbanização e a regularização fundiária das áreas ocupadas por núcleos de sub-moradias, os parâmetros de uso e ocupação do solo serão objeto de normas técnicas especiais e apropriadas à condição de cada local, fixadas por ato do Poder Executivo Municipal.

§ 8º – Os limites das zonas ora estabelecidas, com exceção das Zonas Especiais de Interesse Social, estão definidos no mapa que integra o Anexo IV desta Lei.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA VIÁRIO

Seção I

Da Definição

Art. 6.º - O sistema viário do Município é constituído pelas vias existentes e projetadas, quer sejam municipais, estaduais ou federais, identificadas no mapa que integra o Anexo VI desta Lei.

§ 1º - As vias, ou os trechos de vias, projetadas, mas não implantadas não se constituirão em acesso ou frente oficial para nenhum imóvel.

§ 2º - Compete à Prefeitura definir o traçado das vias projetadas, bem como os alinhamentos projetados das vias públicas existentes, determinando a faixa de alargamento que deverá ser respeitada quando da ocupação dos terrenos.

Seção II

Da Classificação das Vias

Art. 7º - As vias que constituem o sistema viário são classificadas de acordo com as suas funções, nas seguintes categorias:

I - Via Expressa Regional ou Rodovia Estadual: via de tráfego rápido e expresso sem interferência com o tráfego municipal, e com acessos controlados;

II – Via Marginal à Rodovia;

III – Via Estrutural;

IV - Via Arterial: via estrutural destinada à canalização do tráfego principal e integração das regiões da cidade;

Rua Floriano Peixoto, nº 158, Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11-4528 8301
sec.gabinete@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

V - Via Coletora: via de saída ou penetração dos bairros, tendo afunção de coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais;

VI - Via Local: via de saída ou acesso aos lotes;

VII – Via Vicinal;

VIII – Estrada Parque;

IX – Trilha Ecoturística;

X - Ciclovia: pista exclusiva para circulação de bicicletas;

XI – Via de pedestres: via destinada apenas à circulação de pessoas e veículos autorizados.

§ 1º - As vias arteriais compreendem, quando existentes ou projetadas, os trechos das respectivas vias marginais.

§ 2º - As vias de tráfego seletivo, destinadas preferencialmente a pedestres ou a circulação de bicicletas são classificadas como locais para os efeitos de uso do solo.

§ 3º - As vias de contorno de quadras existentes ou projetadas, dotadas de maior largura em toda sua extensão, poderão ser reclassificadas para a categoria de coletoras viabilizando a melhoria do fluxo e a conexão dos veículos com as vias expressas, desde que:

I - a viabilidade seja constatada pelos órgãos competentes;

II - a transformação da categoria seja instituída por Decreto, sendo que o projeto aprovado deverá ser parte integrante do mesmo.

§ 4º - Para efeito da definição das larguras mínimas, dos raios das curvas de concordância de esquina e dos usos permitidos em cada imóvel, as vias marginais às Rodovias e as vias estruturais serão equiparadas às vias arteriais.

Seção III

Rua Floriano Peixoto, nº 158, Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11-4528 8301
sec.gabinete@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

Da Abertura de Novas Vias

Art. 8º - A abertura de novas vias deverá obedecer às diretrizes definidas pela Prefeitura quanto ao traçado dos alinhamentos, larguras mínimas e raios das curvas de concordância.

§ 1º - A Prefeitura definirá as diretrizes e os projetos específicos para a abertura de novas vias ou de novos trechos das vias existentes, observadas as condições mínimas, inclusive nos projetos dos sistemas viários de novas urbanizações, definidas nos Anexo V e VI desta Lei.

§ 2º - Nas concordâncias dos alinhamentos de vias de diferentes categorias prevalecerão os raios mínimos especificados para a via de menor importância.

§ 3º - Nas vias de circulação sem saída, deverão ser executados balões de retorno com dimensões tais que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 9,00 m (nove metros).

§ 4º - As novas vias públicas, uma vez aceitas pela Prefeitura, passarão a integrar o sistema viário municipal, devendo ser classificadas e incluídas na correspondente planta oficial.

Art. 9º – As vielas, quando necessárias, deverão ser projetadas de acordo com as seguintes especificações:

I - largura não inferior a 4% (quatro por cento) do seu comprimento, respeitando o mínimo de 3,00 m (três metros);

II - comprimento não superior a 150,00 m (cento e cinqüenta metros);

III - declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) ou escadarias com patamares intermediários;

IV - uso exclusivo de passagem de pedestres ou de instalações de infra-estrutura, não servindo de frente oficial, nem de acesso para nenhum imóvel.

Rua Floriano Peixoto, nº 158, Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11-4528 8301
sec.gabinete@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

CAPÍTULO IV

DOS USOS DO SOLO

Seção I

Das Definições

Art. 10 – Para os efeitos desta Lei os terrenos do município serão classificados, de acordo com a sua origem e extensão, em lotes ou glebas.

§ 1º - Entende-se por lote todo terreno com área inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), ou aquele resultante de parcelamento regular do solo, mediante loteamento ou desmembramento, cuja aprovação tenha destinado ao Poder Público áreas verdes, ou de sistemas de lazer, e institucionais.

§ 2º - Entende-se por gleba o terreno com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), e que não seja resultante de parcelamento regular do solo cuja aprovação tenha destinado áreas verdes, ou de sistemas de lazer, e institucionais ao uso público.

Art. 11 - Para efeito de aplicação desta Lei os usos do solo serão classificados quanto ao tipo e quanto à adequação às zonas de uso do solo.

§ 1º – Quanto ao tipo os usos do solo são classificados em:

I – Habitacional (H);

II – Comercial e de Prestação de Serviços (C);

III – Industrial (I);

IV – Institucional (P);

V – Rural (R).

§ 2º - Quanto ao grau de adequação às zonas os usos são classificados em:

I - Permitidos: são os usos ou atividades que apresentam clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente;

Rua Floriano Peixoto, nº 158, Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11-4528 8301
sec.gabinete@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

II - Tolerados: compreendem os usos ou atividades regularmente instaladas, ou que sejam exercidas no local há mais de um ano, desde que as instalações possam ser regularizadas de acordo com os índices de utilização do terreno e demais parâmetros definidos nesta Lei; e

III - Proibidos: compreendem os usos ou atividades consideradas nocivas, perigosas, incômodas ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

§ 3º - Serão consideradas toleradas as formas de parcelamento, uso e ocupação do solo, assim como as edificações autorizadas em data anterior à promulgação da presente Lei e que não atendam aos requisitos e condições ora expressos.

§ 4º - Serão permitidas alterações de área, configuração e uso de lotes e edificações toleradas, desde que a nova situação não implique no aumento do grau de desconformidade original.

Art. 12 – Os usos, ou as atividades de cada tipo serão divididos em categorias de uso de solo, de acordo com o porte das instalações, o impacto na paisagem e o potencial de causar incômodos à população da região.

§ 1º – Para os efeitos desta Lei as categorias de uso serão classificadas quanto ao porte em:

I - Pequeno porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com até 500,00 m2 (quinhentos metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas de até 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

II - Médio porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com até 2.000,00 m2 (dois mil metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas de até 5.000 m2 (cinco mil metros quadrados) e;

III - Grande porte: Usos ou atividades desenvolvidas em edificações com mais de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) de área construída ou em áreas descobertas com mais de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 2º - Para a classificação dos usos instalados ou pretendidos serão considerados aspectos técnicos e urbanísticos, independentemente da razão social do estabelecimento ou do seu enquadramento segundo a legislação fiscal ou tributária.

Seção II

Das Categorias de Uso do Solo

Art. 13 – Os usos do tipo Habitacional (H) são classificados nas seguintes categorias:

H1: Residência horizontal unifamiliar, isolada, com ou sem edícula;

H2: Residências horizontais unifamiliares agrupadas com acesso independente à via pública para cada unidade;

H3: Residências horizontais unifamiliares superpostas, com acesso independente à via pública para cada unidade;

H4: Residência de fundo, com acesso independente à via pública;

H5: Edifício residencial com até 4 (quatro) pavimentos;

H6: Edifício residencial com 5 a 8 (cinco a oito) pavimentos;

H7: Edifício residencial com mais de 8 (oito) pavimentos;

H8: Vila habitacional constituída de edificações horizontais unifamiliares construídas em lotes;

H9: Conjunto de edifícios residenciais, com 4 (quatro) ou mais pavimentos, construídos em lotes e;

H10: Conjunto habitacional constituído de edificações horizontais ou de edifícios de apartamentos, implantados em glebas.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei considera-se edificação horizontal aquela com altura máxima de 8,00 m (oito metros), considerado entre o nivel do piso térreo e a laje de cobertura do último piso superior ou início do telhado.

§ 2º – Na zona urbana poderá ser autorizado o desdobro ou o fracionamento do lote ocupado pela construção de edificações agrupadas, da categoria H2; superpostas, da categoria H3 ou; de fundos, da categoria H4, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

I – O projeto assegure a cada unidade habitacional um lote de terreno com as seguintes dimensões mínimas:

Localização/Zona de Uso do Solo	Área (m^2)	Testada (m)
Proteção Histórica - ZPH	200	8,00
Uso Misto - ZUM-1	200	8,00
Uso Misto - ZUM-2	160	8,0
Uso Residencial – ZUR	250	8,0

II – Sejam atendidos os índices de utilização do terreno para cada unidade e respectivo terreno após a realização do fracionamento, com exceção dos recuos laterais que, a critério do interessado, poderão ser aplicados para o conjunto de residências, e que atendam o estabelecido no Código Sanitário Estadual quanto a Insolação, Iluminação e Ventilação.

§ 3º – Os projetos de vilas habitacionais, da categoria H8, deverão atender às seguintes condições:

I - Edificações voltadas para as vias ou áreas internas, sem acesso independente para a via pública;

II - Fração ideal do terreno por unidade habitacional deve ser no minimo de 150 m^2 (cento e cinquenta metros quadrados);

Rua Floriano Peixoto, nº 158, Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11-4528 8301
sec.gabinete@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

III - Uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno/privativo da residência ou em bolsões de estacionamento coletivo;

IV - Vias internas para circulação de veículos, com declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) e largura mínima de 6,00 m (seis metros);

V - Deverá ser aplicado a legislação de Condominios - Lei 4591/64.

§ 4º – Os edifícios da categoria H9 terão, no máximo, o mesmo número de pavimentos dos edifícios isolados permitidos na respectiva zona de uso de solo.

§ 5º – Os projetos de conjuntos habitacionais em glebas atenderão aos seguintes requisitos:

I - doação, mediante desmembramento, de 5% (cinco por cento) da área da gleba para a instalação de equipamento urbano comunitário e de 10% (dez por cento) destinados à área verde, garantida, em ambos os casos, a frente mínima de 10,00 m (dez metros) para via pública oficial;

II - frente mínima da gleba, excluídas as áreas livres de uso público e de equipamento urbano comunitário, de 30,00 m (trinta metros);

III - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno das edificações ou em bolsões de estacionamento coletivo;

IV - vias internas para circulação de veículos que atendam às especificações previstas para os loteamentos;

V - atendimento às diretrizes para urbanização definidas pela Prefeitura, quanto aos alinhamentos viários e identificação de áreas de preservação permanente.

§ 6º - Quando o projeto do conjunto habitacional incluir o parcelamento do solo, mediante desmembramento ou loteamento, serão adotados os seguintes critérios:

I - os projetos de parcelamento do solo e de construção das edificações poderão ser apresentados em conjunto ou separadamente;

II - independentemente da forma de apresentação, os projetos deverão atender as normas de parcelamento do solo e de construção das edificações estabelecidas nesta Lei;

III – Em qualquer caso de conjunto habitacional a expedição de habite-se das edificações ficará condicionada à conclusão das obras de urbanização e infraestrutura, que deverão ser fiscalizadas e recebidas pela Secretaria de Obras.

Art. 14 – Os usos do tipo Comercial e de Prestação de Serviços (C) são classificados nas seguintes categorias:

C1: Atividades de comércio e/ou serviço que não causem nenhum tipo de incômodo e possam ser desenvolvidos na edificação horizontal de uso habitacional pelo próprio morador e até 2 empregados.

C2: Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno porte, que não causem incômodo à vizinhança nem se enquadrem nas demais categorias.

C3: Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte, que podem causar incômodos relacionados a ruídos diurnos, emissões gasosas ou tráfego de veículos intenso ou pesado.

C4: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte, que podem causar incômodos relacionados a ruídos noturnos, emissões gasosas ou tráfego de veículos intenso ou pesado.

C5: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de médio ou grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos diurnos produzidospor máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: serrarias, carpintarias, marcenarias, serralherias, funilarias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres.

C6: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de médio ou grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos noturnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: salões de baile, salões de festa e de buffet, clubes noturnos, discotecas, boates, bares noturnos e similares.

Rua Floriano Peixoto, nº 158, Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11-4528 8301
sec.gabinete@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

C7: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço geradores de tráfego de veículos pesados ou de grande porte, tais como: garagens de empresas transportadoras que operem com frotas de ônibus ou caminhões; entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas, estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros ou de materiais de grande porte como veículose máquinas.

C8: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço que podem causar incômodo emvirtude do tráfego freqüente e intenso de veículos, compreendendo: supermercados, centros de compra, lojas de departamento; salas de espetáculo, locais de culto; estádios, clubes desportivos, academias de ginástica; escolas de qualquer nível; hospitais; cemitérios e velórios.

C9: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço considerados perigosos, cujas atividades impliquem no manuseio ou depósito de materiais explosivos, tóxicos ou inflamáveis.

§ 1º – Os postos de combustíveis de veículos automotores e os depósitos ou estabelecimentos de comercialização de gás liquefeito não se enquadram na categoria C9 e serão classificados, de acordo com o porte, na categoria C3 ou C8.

§ 2º – Parágrafo único – Os estabelecimentos de comércio e/ou serviço da categoria C9 são considerados proibidos no Município.

Art. 15 – Os usos do tipo Industrial (I) são classificados nas seguintes categorias:

I1: Indústrias não poluentes, cujas atividades gerem emissões e resíduos gasosos, líquidos e sólidos semelhantes às de uma habitação; não impliquem em tráfego pesado de veículos e; possam ser desenvolvidas na edificação residencial pelo próprio morador com até 2 empregados.

I2: Indústrias virtualmente sem risco ambiental, que apresentam quantidades desprezíveis de poluentes do ar, da água e do solo, e não se enquadrem nas demais categorias.

Rua Floriano Peixoto, nº 158, Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11-4528 8301
sec.gabinete@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

I3: Indústrias de risco ambiental leve, que apresentam uma ou mais das seguintes condições: baixo potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; efluentes líquidos industriais passíveis de lançamento no sistema público, para tratamento na Estação de Tratamento de Esgotos do Município; pequena produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos.

I4: Indústrias de risco ambiental moderado, que apresentam uma ou mais das seguintes condições: potencial moderado de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos.

I5: Indústrias de risco ambiental elevado, que apresentam uma ou mais das seguintes condições: alto potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de grande quantidade de resíduos sólidos perigosos; perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos, ou de afetar a saúde pública.

I6: Indústrias de grande impacto ambiental ou perigosas, que envolvam a fabricação de materiais explosivos e/ou tóxicos, tais como: pólvora, álcool, cloro e derivados, petróleo, soda caustica e derivados, cimento-amianto e similares.

§ 1º - O enquadramento dos estabelecimentos de uso industrial deverá considerar, prioritariamente, os critérios e as orientações adotados pelo órgão estadual competente.

§ 2º - As edificações destinadas às instalações administrativas dos estabelecimentos industriais serão equiparadas, para os efeitos desta Lei, aos estabelecimentos de comércio e serviço das categorias C1 e C2.

§ 3º - As indústrias da categoria I-6 são consideradas proibidas no Município.

Art. 16 – Os usos institucionais correspondem aos serviços prestados pelos órgãos da administração pública federal, estadual ou municipal ou pelas concessionárias dos serviços públicos.

Parágrafo único - Os estabelecimentos de prestação de serviços públicos de educação, saúde, segurança, lazer, esportes, transportes, saneamento básico e outros poderão se localizar em qualquer uma das zonas urbanas.

Art. 17 – Os usos rurais (R) são classificados nas seguintes categorias:

R1: Agrosilvopastoril, compreendendo as atividades de agricultura, silvicultura, criação de animais, extração vegetal e agroindústria, desde que sua instalação esteja vinculada à manutenção da produção rural nas propriedades fornecedoras da matéria-prima.

R2: Exploração de água mineral, compreendendo as atividades de extração e envasilhamento.

R3: Extração mineral compreendendo as atividades de extração de argila, areia de draga de rio ou de outros minerais.

R4: Recreacional e turístico, compreendendo hotéis, pousadas, SPAs, clínicas de repouso, clubes de campo, pesqueiros e atividades de pesquisa, educação ambiental, ecoturismo, agroturismo e esporte ou lazer ao ar livre.

Seção III

Da Permissibilidade de Uso do Solo

Art. 18 - As categorias de uso permitidas em cada terreno do Município são determinadas em função da zona de uso do solo onde ele está localizado e da classificação da via para a qual tem frente, conforme indica a Tabela 3/5 do Anexo VI desta Lei.

§ 1º - Nas vias coletoras e arteriais da Zona de Uso Misto 1 – ZUM 1 serão permitidos edifícios com até 5 pavimentos mediante o pagamento de outorga onerosa calculada com base na área construída do quinto pavimento.

§ 2º - Nas vias coletoras e arteriais da Zona de Uso Misto 2 – ZUM 2 serão permitidos edifícios com até 12 pavimentos mediante o pagamento de outorga onerosa calculada com base na soma das áreas construídas dos pavimentos situados acima do oitavo.

Art. 19 - A lista das atividades e estabelecimentos enquadrados em cada uma das categorias dos diferentes tipos de uso será definida pelos órgãos competentes da Prefeitura e instituída por Decreto do Executivo.

CAPÍTULO V

DA UTILIZAÇÃO DOS TERRENOS

Seção I

Das Definições e Condições Gerais

Art. 20 - A utilização dos terrenos em todo o território do Município deverá atender aos seguintes índices ou condições: recuo frontal mínimo, recuo de fundos mínimo, recuos laterais mínimos, taxa de ocupação máxima, índice de aproveitamento máximo, altura máxima, taxa de impermeabilização máxima, e existência de vagas para veículos.

§ 1º - Entende-se por recuo a distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno ou o alinhamento projetado.

§ 2º - Entende-se por taxa de ocupação a relação entre a projeção da área ocupada pela edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno.

§ 3º - Entende-se por índice de aproveitamento a relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno por ela utilizado.

§ 4º – Entende-se por altura da edificação a diferença entre o nivel do piso térreo e a laje de cobertura do último piso superior ou início do telhado, com exceção da caixa d'água.

§ 5º - Entende-se por taxa de impermeabilização a relação entre a área total coberta ou pavimentada e a área do terreno.

Art. 21 - A utilização para usos residenciais de terrenos com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), inclusive o parcelamento do solo, deverá atender à condição de densidade máxima definida para cada zona de uso do solo.

Parágrafo único - Para efeito de aplicação deste artigo, será considerada uma população equivalente de 4 (quatro) habitantes por lote ou unidade habitacional.

Art. 22 - Somente será permitida a edificação em terreno com acesso para via ou logradouro público, oficialmente reconhecido.

§ 1º - Poderá ser autorizada a construção em imóveis com frente para via pública cuja implantação e execução esteja prevista em projeto aprovado pela Prefeitura, ficando o habite-se da edificação condicionado à conclusão das obras de urbanização e à oficialização da via.

§ 2º - Quando se tratar de acesso ao imóvel através de servidão de passagem, serão autorizados apenas os usos permitidos nas vias locais.

§ 3º - Desde que sejam atendidos os índices de utilização do terreno, um mesmo imóvel poderá receber a construção de mais de uma edificação, com os usos respectivos definidos para a zona onde se situa o imóvel.

§ 4º – A situação prevista no parágrafo anterior não garante as condições para o desdobro ou desmembramento do terreno.

Art. 23 – Será permitido a regularização de edificações existentes e projetos aprovados, estes estão excluídos do atendimento aos índices estabelecidos nesta Lei:

§ 1º - Considera-se existente a edificação concluída anterior a aprovação desta lei ou em execução cujas obras tenham atingido, pelo menos, a etapa de cobertura ou concretagem da laje de forro. Será definido posteriormente a aprovação desta lei regras para compensação financeira aos imóveis que não respeitaram as legislações vigentes na época em que foram construídas.

§ 2º - Os projetos já aprovados pela municipalidade continuarão tendo validade posteriormente a aprovação desta lei.

Art. 24 – A utilização de terrenos voltados para vias marginas de rodovias, estruturais ou arteriais deverá considerar as seguintes condições:

I - os projetos de urbanização, inclusive desmembramento de área, deverão respeitar o lote com frente mínima de 12,00 m (doze metros);

II - as construções deverão ser projetadas com uma única entrada para veículos, para acesso e saída dos mesmos;

III - as edificações que utilizarem a via marginal à rodovia, estrutural ou arterial para seu acesso, quando destinadas a atividades que gerem, direta ou indiretamente, o afluxo de veículos, devem ter estacionamento compatível com a demanda real prevista.

Parágrafo único: Nos terrenos cujas testadas para a via arterial sejam superiores a 30,00 m (trinta metros) serão tolerados dois acessos para veículos.

Art. 25 – Quando se tratar do parcelamento ou da utilização de glebas para fins urbanos, a elaboração e aprovação do projeto deverá ser precedida de solicitação de diretrizes, acompanhada dos seguintes elementos e informações:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso ou usos pretendidos;

II - três cópias do levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, em escala adequada, contendo:

a) divisas da área;

b) curvas de nível de metro em metro, referidas à RN (referência denível) oficial;

c) localização de bosques, árvores frondosas, matas, cursos d'água e construções existentes;

d) norte verdadeiro ou magnético, com a indicação da data respectiva;

e) planta de localização na escala 1:10.000 (um para dez mil) ou1:20.000 (um para vinte mil).

III - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel, ou equivalente;

IV - cópia da notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano ou do imposto sobre a propriedade rural.

§ 1º - Atendendo ao requerimento do interessado, que deverá apresentar estudo prévio, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I - traçado e as seções transversais das vias de circulação que integrarão o sistema viário do Município;

II - alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;

III - localização das áreas livres de uso público e das áreas de equipamento comunitário;

IV - localização das faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;

V - restrições legais de uso e ocupação do solo na zona em que se situa o terreno a ser edificado;

VI - matas naturais ou artificiais que deverão ser preservadas e as áreas frágeis, de alta declividade ou de várzeas, que sofrerão restrições quanto ao parcelamento;

VII - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

VIII - elementos necessários ao projeto de pavimentação e;

IX – Orientação para que seja consultada a concessionária dos serviços de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários quanto à viabilidade de atendimento às demandas do empreendimento ou uso pretendido, sem a qual não será possível aprovar ou autorizar qualquer iniciativa.

§ 2º – As diretrizes para a elaboração dos projetos e interligação da rede de abastecimento de água e da rede coletora de esgotos do conjunto habitacional aos sistemas públicos deverão ser requeridas diretamente à concessionária dos serviços de abastecimento de água e de coleta e tratamento de esgotos do município podendo haver exigências de contrapartidas.

§ 3º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos, salvo modificações impostas por lei municipal, estadual ou federal.

§ 4º - Durante o periodo que vigorar as diretrizes, havendo alteração no uso pretendido, o interessado poderá requerer a confirmação das diretrizes anteriormente expedidas, ou a sua complementação, apresentando apenas os documentos que se fizerem necessários.

§ 5º - As solicitações de diretrizes para parcelamento serão analisadas e expedidas pela Secretaria de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos do Município, consultando-se os órgãos públicos municipais afins, em até 60 (sessenta) dias úteis, quando instruidos de forma completa quanto aos elementos e informações, conforme estabelecido no caput.

§ 6º – Nos casos em que a solicitação prévia das diretrizes para a utilização de glebas não for obrigatória, a análise dos projetos considerará todos os aspectos envolvidos na elaboração e preparação do documento, conforme previsto no parágrafo primeiro deste artigo.

Seção II

Dos índices Urbanisticos de Utilização dos Terrenos

Art. 26 – Para efeito desta lei, considera-se índices urbanísticos: recuos, afastamentos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade, altura da edificação, vagas para veículos.

Subseção I

Dos Recuos e Afastamentos

Art.27 – Os recuos e afastamentos das edificações são definidos conforme as dimensões dos terrenos, os tipos de uso e a altura das edificações conforme quadro seguinte:

Tipos de uso	Área do terreno (m^2)	Recuo frontal (m)	Recuofundo (m)	Afastamentos laterais (m)
Residencial unifamiliar	A <= 200,00	>= 5,00	dispensados	dispensados
	200,00 < A <= 360,00	>= 5,00	dispensados	>= 1,50 em uma das laterais
	360,00 < A <= 1.000,00	>= 5,00	>= 1,50	>= 1,50 para cada lateral
	1.000,00 < A <= 2.000,00	>= 5,00	>= 2,50	>= 2,00 para cada lateral
	Acima de2.000,00	>= 5,00	>= 3,00	>= 2,00 para cada lateral
Residencial Multifamiliar /Conj.Habit/Vilas	-	>=5,00	>=2,00	>=2,00 para cada lateral
Comercial/Serviço	Até 250,00	>= 5,00	dispensados	dispensados
	250,00 < A <= 1.000,00	>= 5,00 (2)	>= 1,50	>= 1,50 em uma das laterais
	1.000,00 < A <= 2.000,00	>= 5,00 (2)	>= 2,00	>= 1,50 para cada lateral
	Acima de 2.000,00	>= 5,00 (2)	>= 3,00	>= 1,50 para cada lateral
Indústria	Até 1000,00	>= 6,00	>=3,00	>= 1,50 para cada lateral
	Acima de 1.000,00	>= 6,00	>=3,00	>= 2,00 para cada lateral

§ 1º - No caso de opção por estacionamento na testada frontal, no uso industrial acima de 1.000,00 m², os recuos frontais deverão ser aumentados para 6,00 metros.

§ 2º - Para lotes em esquina a testada principal terá recuo conforme tabela acima e a outras frentes/laterais para os logradouros terá recuo de no mínimo 2,0 metros.

§ 3º - Exceto no caso de residência unifamiliar, os demais usos, para cada pavimento a partir do 3º,deverão somar um metro a mais aos afastamentos laterais e recuos de fundos estabelecidos no quadro acima, limitados no mínimo conforme o disposto no Código Sanitário Estadual.

§ 4º - Não serão permitidos nenhum tipo de estrutura, apoio, escadas, mesmo descobertos, nos recuos e afastamentos.

§ 5º - Os beirais terão largura máxima de 1/3 em relação aos afastamentos laterais e recuo de fundos;e 1/5 do recuo de frente.

§ 6º - Recuos entre edificações no mesmo terreno em usos multifamiliares deverá ser aplicado as regras do Código Sanitário Estadual.

§ 7º - Para lotes com testada até 7,00 (sete) metros será admitido a construção de uma vaga de garagem com até 15 metros quadrados no recuo frontal, desde que os imoveis nao sejam atingidos por alinhamento projetado da via publica indicado no plano diretor ou plano de mobilidade vigente.

§ 8º - As garagens de subsolo, quando abaixo do nível da rua poderão ocupar as faixas de recuo, desde que não sejam atingidas por projeto ou diretriz de alargamento da via contidos no plano diretor ou plano de mobilidade vigentes.

§ 9º - Para efeito de aplicação desta Lei, consideram-se abaixo do nível da rua as garagens cujas coberturas estejam a, no máximo, 1,00 m (um metro) acima do nível da calçada no ponto médio da testada.

Subseção II

Dos Índices de Ocupação e Aproveitamento

Art. 28 – As taxas de ocupação variam com a zona de uso de solo e; os índices de aproveitamento variam com a zona de uso do solo e com a classificação da via onde está localizado o terreno, conforme definido na tabela seguinte:

Zona de Uso do Solo	Taxa de Ocupação		Índice de Aproveitamento					
			Local		Coletora		Arterial	
	Lote	Gleba	Bas.	Out.	Bas.	Out.	Bas.	Out.

Esp. de Proteção Ambiental – ZEPAM-P	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Prot. e Desenvolv. Sustentável – ZPDS	-	0,03	0,06	-	0,06	-	0,06	-
Especial de Proteção Agrícola – ZEPAG	-	0,05	0,10	-	0,10	-	0,10	-
Esp. de Recup. Ambiental – ZEPAM-R	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Proteção Histórica – ZPH	0,70	0,30	1,00	-	1,00	1,20	1,00	1,20
Uso Misto – ZUM-1	0,60	0,30	1,00	1,20	1,00	1,50	1,00	2,00
Uso Misto – ZUM-2	0,70	0,35	1,00	1,50	1,00	2,00	1,00	2,50
Uso Residencial – ZUR	0,50	0,25	1,00	-	1,00	1,20	1,00	1,20
Industrial – ZUI-1	0,50	0,25	1,00	-	1,00	-	1,00	-
Industrial – ZUI-2	0,60	0,30	1,00	-	1,00	-	1,00	-
Especial de Interesse Social – ZEIS	0,65	0,40	1,50	2,00	1,50	2,00	1,50	3,00

§ 1º – Não serão consideradas no cálculo da taxa de ocupação as seguintes áreas:

I – Das garagens das edificações residenciais individuais, agrupadas ou superpostas;

II – Das garagens situadas abaixo do nível da rua, qualquer que seja o tipo de uso da edificação e;

III – Da casa de máquinas, das caixas d' água e da guarita de segurança que tenha área de até 9,00 m2 (nove metros quadrados).

§ 2º - Não serão consideradas no cálculo do índice de aproveitamento:

I – As áreas dos espaços destinados ao uso comum dos moradores nos edifícios de habitação coletiva, até o limite de 10 % (dez por cento) da área total de aproveitamento; e

II - Todas as áreas não consideradas no cálculo da taxa de ocupação.

§ 3º – A tabela do cáput deste artigo indica os valores dos índices de aproveitamento básicos (Bas.) e, onde permitido, os dos índices de aproveitamento ampliados mediante a utilização dos instrumentos de outorga (Out.).

§ 4º – Nos terrenos com área superior a 2.000 m2 as taxas de ocupação previstas neste artigo serão aplicadas sem prejuízo das condições de permeabilidade definidas no Estadual 43.284/98.

§ 5º – A área de terreno doada à Prefeitura para a execução de melhoramentos públicos poderá ser considerada no cálculo da taxa de ocupação e do índice de aproveitamento, desde que os valores obtidos não ultrapassem em mais de 50% (cinqüenta por cento) os valores normais estabelecidos nesta Lei.

§ 6º - Em qualquer edificação a área interna destinada ao uso público na forma de galerias e espaços cobertos, com largura não inferior a 4,00 m (quatro metros), que esteja situada no nível do passeio ou nos pisos adjacentes a ele interligadas por rampas ou escadas, e que permaneça aberta no horário comercial, será acrescida à área máxima de aproveitamento definida pelo índice respectivo.

Subseção III

Da Altura das Edificações

Art. 29 - As alturas máximas das edificações, medidas a partir do nível do piso do pavimento térreo, serão determinadas em função da largura da via pública e do recuo frontal da edificação pela seguinte expressão:

H = 1,70 * (L+R), onde:

H = altura máxima da edificação;

L = largura da via pública frontal ao imóvel;

R = recuo frontal da edificação;

§ 1º – A altura da edificação corresponde à diferença entre o nível do piso terreo e o nível da laje da cobertura ou início do telhado, com exceção da caixa d'água.

§ 2º - Nos terrenos de esquina, deverão ser respeitados os limites de altura máxima determinados para ambas as vias.

§ 3º - Nos terrenos com duas ou mais frentes deverão ser respeitados os limites de altura máxima determinados para duas vias.

Subseção IV

Da Taxa de Impermeabilização

Art. 30 - A execução de novos empreendimentos ou a utilização de terrenos com área inferior a 2000 m2 (dois mil metros quadrados) deverá observar os seguintes limites de impermeabilização:

Zona de Uso do Solo	**Taxa de Impermeabilização**	
	Lote	Gleba
Esp. de Proteção Ambiental – ZEPAM-P	-	0,02
Prot. Desenvol. Sustentável – ZPDS	-	0,05
Especial de Proteção Agrícola – ZEPAG	-	0,15
Esp. de Proteção Ambiental – ZEPAM-R	-	0,02
Proteção Histórica – ZPH	0,80	0,50

Uso Misto 1 – ZUM-1	0,70	0,35
Uso Misto 2 – ZUM-2	0,80	0,40
Uso Residencial – ZUR	0,60	0,30
Industrial – ZUI-1	0,60	0,30
Industrial – ZUI-2	0,70	0,35
Especial de Interesse Social – ZEIS	0,75	0,50

Parágrafo único – Nos terrenos com área superior a 2.000 m2 as taxas de impermeabilização previstas neste artigo serão aplicadas sem prejuízo das condições de permeabilidade definidas no Decreto Estadual 43.284/98.

Subseção V

Das Vagas para Veículos

Art. 31 – A utilização dos imóveis está condicionada à destinação de espaços para vagas de estacionamento de veículos, em número compatível com o tipo de uso e com a área total construída.

§ 1º - As vagas para estacionamento de veículos serão definidas em projeto, obedecendo às normas técnicas aplicáveis.

§ 2º - Nas edificações para fins habitacionais o número de vagas será definido em função da área construída de cada unidade residencial, conformeindicado abaixo, sendo considerado as dimensões de vagas para automoveis:

Área Construida de Cada Unidade Residencial	N.º de Vagas de automoveis por Unidade
Até 80 m2	1
Acima de 80 m2	2
Com 4 dormitorios ou mais	3

I - No caso de condominios econjuntos habitacionais verticais, deverá ser previsto acrescimo de vagas de automoveis para visitantes, podendo ser em bolsões, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 20 (vinte) unidades;

II - Limita-se nas vagas para visitantes a proporção de vagas para motos em, no maximo 25% do numero total de vagas adicionais;

III – Deverão ser previstos espaços de acesso dos veiculos com largura mínima de 6,00 metros para entrada e saída;

IV – Deverão ser previstos espaços para manobras dos veiculos nas áreas de estacionamento com dimensões compativeis com as normas técnicas correspondentes;

V – Não será permitido vaga presa, exceto se as vagas pertencerem ao mesmo usuário.

§ 3º – Os estabelecimentos de comércio varejista e/ou serviço de atendimento direto à população, exceto os da área de hospedagem, deverão possuir uma vaga de estacionamento para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de área total construída, limitando-se a proporção de vagas para motos em, no maximo 25% do numero total de vagas.

§ 4º - Nos estabelecimentos industriais, de comércio atacadista e de prestação de serviços, que não envolvam o atendimento direto à população, o número de vagas para automoveis será determinado de acordo com as características da atividade desenvolvida, conforme indicado a seguir:

Característica da Atividade	N.º de Vagas
Estabelecimentos industriais, comerciais, atacadistas e depósitos em geral.	10 vagas de automóvel mais 1 vaga de moto para cada 20 funcionários
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de hospedagem: hotéis, motéis, pousadas e similares.	1 vaga de automóvel por apartamento

§ 5º -Deverão ser reservadas vagas exclusivas de estacionamento para deficientes físicos, com largura mínima de 3,50 m (três metros e cinqüenta centímetros), na seguinte proporção:

N.º Total de Vagas do Estabelecimento ou Edificação	N.º Total Das Vagas Exclusivas para Deficientes Físicos
Até 10	1
De 11 a 25	2
De 26 a 75	3
De 76 a 150	4
Acima de 150	Acrescer 1 vaga para cada 100 vagas do estabelecimento

§ 6º – As vagas dos estacionamentos descobertos poderão ocupar as áreas dos recuos obrigatórios das edificações.

§ 7º – O rebaixamento das guias para acesso às áreas de estacionamento não poderá exceder a largura de 35% (trinta e cinco por cento) da testada do imóvel.

Rua Floriano Peixoto, nº 158, Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11-4528 8301
sec.gabinete@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

§ 8º - As dimensões das vagas serão consideradas:

a) Para Automoveis: 2,40 m x 5,00 m.

b) Para Motocicletas: 2,00 x 1,00 m.

Art. 32 - As edificações destinadas exclusivamente a estacionamentos coletivos de veículos de passeio serão classificadas na categoria C4 ou C6, e deverão satisfazer as seguintes condições:

I – Pé direito dos espaços destinados às vagas cobertas entre 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros) e 3,00 m (três metros);

II - Rampas de acesso para entrada ou saida com largura mínima de 3,00m (três metros) cada, e declividade máxima de 20% (vinte por cento);

III - Área do terreno abrangida pelo recuo frontal integrada com opasseio público, com exceção do acesso de veículos, devem ser mantidas permeáveis e com ajardinamento;

IV – Quando se tratar de estabelecimentos da categoria C4, deverão ser adotadas as seguintes medidas:

a) O terreno deverá possuir piso e sistema de drenagem capaz de garantir uma taxa de permeabilidade de pelo menos 30% (trinta por cento), no caso de áreas de terreno menores de 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

b) Execução de tratamento arquitetônico adequado com isolamento da via pública;

c) Execução das instalações para escoamento de águas pluviais embutidas sob o passeio até a sarjeta da via pública e;

d) Execução das paredes das divisas em alvenaria de tijolo ou similar, respaldadas acima do nível da estrutura.

§ 1º - A área de estacionamento poderá ser totalmente descoberta, desde que apresente as condições necessárias ao exercício da atividade.

§ 2º - No caso de imóveis ocupados exclusivamente por estacionamentos, nos termos deste artigo, pelo menos 20% (vinte por cento) da área do terreno deverá ser ocupada com jardins e tratamento paisagístico.

Art. 33 – Sem prejuízo das disposições do artigo 31, a tabela seguinte indica o número de vagas para carga e descarga que devem ser previstos nos estabelecimentos que, em virtude das características da atividade desenvolvida ou do porte, são consideradas pólos geradores de tráfego.

Estabelecimentos Considerados Pólos Geradores de Tráfego	**N.º de Vagas para Carga e Descarga**
Vilas, Conjuntos de Edifícios ou Conjuntos Habitacionais com mais de 200 unidades	1 para cada 50 unidades
Centros de compras, lojas de departamento, supermercados, hipermercados, entrepostos, terminais, armazéns e depósitos, com mais de 5.000 m2 de área de construção	1 para cada 2.500 m2 de área construída.
Hospitais, maternidades, hotéis, motéis, pousadas e escritórios de prestação de serviços com mais de 10.000 m2 de área construída.	2
Indústria com área construída maior que 10.000 m2	1 para cada 7.500 m2 de área construída

§ 1º - Dimensão mímina para vagas de carga e descarga: 3,00 m x 12,00 m.

§ 2º - Os estabelecimentos de prestação de serviços, escritórios, hotéis, hospitais e maternidades, universidades, faculdades, cursos supletivos ou preparatórios para

vestibulares, de ensino fundamental e pré-escolas deverão possuir área de embarque e desembarque de 30,00 m2 (trinta metros quadrados) para cada 500,00 m2 (quinhentos metros quadrados) de construção.

CAPÍTULO VI

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Das Definições

Art.34 - O parcelamento do solo consiste na criação ou na alteração das dimensões de lotes para fins urbanos e pode ser realizado na forma de loteamento; desmembramento; desdobro, fracionamento e anexação.

§ 1º - Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - I – Desmembramento urbano: É a subdivisão de gleba urbana em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes, com exceção dos alargamentos decorrentes das diretrizes determinadas pela Prefeitura;

- II – Desmembramento rural: É a subdivisão de gleba localizada na zona rural em outras glebas;

§ 3º - Desdobro é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos, do qual resultam duas partes.

§ 4º - Fracionamento é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos em mais de duas partes.

§ 5º - Anexação é a transformação de dois ou mais lotes em um único imóvel.

Seção II

Das Condições Gerais

Art. 35 - Todo parcelamento de terreno situado no município, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulado pela presente Lei, observadas, no que couberem, as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

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

§ 2º - Nos novos lotes criados sob qualquer uma das formas previstas neste artigo, cujo desnível entre a frente e os fundos for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteiriça, deverá ser reservada nos lotes atingidos, uma faixa não edificável de largura mínima de 3,00 m (três metros) ao longo das divisas de fundos ou instituida viela sanitária pública que permita o direcionamento do esgotamento sanitário à rede pública, por gravidade.

§ 3º - A divisão para fins de usos rurais de imóvel situado na zona rural não está sujeita às disposições desta Lei, mas os respectivos projetos deverão ser aprovados pela Prefeitura.

§ 4º - Os imóveis resultantes da divisão da propriedade rural serão consideradas glebas para os efeitos desta Lei, atendendo aos modulos minimos estabelecidos pelo INCRA para o município.

Art. 36 - Os loteamentos e os desmembramentos urbanos serão permitidos somente em terrenos adequados ao uso para fins urbanos, observadas as seguintes condições:

I - os terrenos baixos, alagadiços, insalubres, que tenham sido aterrados com materiais nocivos, ou sujeitos a inundações serão considerados inadequados, até que sejam executados os serviços ou obras de saneamento aprovadas pelos órgãos estaduais e municipais competentes;

II - É proibida a remoção de matas naturais ou artificiais sem autorização dos órgãos competentes da Prefeitura, observadas as disposições das legislações federal e estadual;

III - as florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus) deverão ser mantidas;

IV - As encostas cuja inclinação ultrapasse 40% (quarenta por cento) serão consideradas faixas não edificáveis, a menos que o projeto apresente alteração tecnicamente possível para ocupação;

V - Ao longo de cada lado de talvegues ou eixos de vales secos, cujas encostas tenham declividades superiores a 40% (quarenta por cento), serão reservadas faixas não edificáveis com largura mínima de 15,00 m (quinze metros);

VI - Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água, nascentes e represas deverão ser reservadas as faixas de preservação permanente com as larguras mínimas definidas pela legislação pertinente;

VII – Nas áreas de preservação permanente a vegetação deverá ser mantida ou recomposta;

VIII - Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem a aprovação dos respectivos Órgãos Estaduais competentes.

Art. 37 - Os parcelamentos de glebas para fins urbanos deverão destinar áreas para o uso público, que serão transferidas para o patrimônio municipal sem qualquer ônus, nas seguintes proporções mínimas:

I - áreas destinadas ao sistema de lazer: 10% (dez por cento) da área total parcelada;

II - áreas de usos institucionais: 5% (cinco por cento) da área total parcelada;

III - áreas para o sistema viário: compreende as áreas ocupadas pelas ruas dos loteamentos, considerando leito carroçável e passeios publicos; no caso de desmembramentos corresponde à faixa de alargamento da via oficial para a qual terão frente os lotes desmembrados.

§ 1º - No caso de loteamento, as áreas públicas deverão representar, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da superfície total loteada incluindo o sistema viário.

§ 2º - Nas áreas livres destinadas ao sistema de lazer, poderão ser construídos equipamentos próprios para a recreação, mediante prévia aprovação do projeto e autorização da Prefeitura Municipal.

§ 3º – As áreas do sistema de lazer não coincidentes com áreas de preservação permanente ou com encostas com declividade superior a 40% (quarenta porcento) deverão somar, pelo menos, 5% (cinco por cento) da área total parcelada.

§ 4º - As áreas do sistema de lazer, quando não integradas no projeto paisagístico do sistema viário da urbanização, deverão possuir, pelo menos, 1.000 m2 (mil metros quadrados) cada uma, exceto quando a área total parcelada for inferior a dois hectares.

§ 5º - Nos parcelamentos situados na Zona de Conservação Hídrica definida no Decreto Estadual n.º 43.284/98 as áreas livres de uso público, que compreendem as áreas verdes e as áreas do sistema de lazer, deverão corresponder a, no mínimo, 20% da área total parcelada.

§ 6º - Nos desmembramentos de glebas em áreas superiores a 20.000 metros quadrados não é obrigatória a destinação de áreas públicas e, nestes casos os imóveis resultantes permanecerão na condição de glebas.

Art. 38 – O número máximo de unidades de qualquer parcelamento será determinado a partir da densidade máxima e das dimensões mínimas dos lotes previstas para a respectiva zona de uso do solo, prevalecendo o menor valorencontrado.

Art. 39 – Nos lotes com área inferior a 250 m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados) não será permitido o uso residencial multifamiliar.

Seção III

Do Desdobro, Anexação ou Fracionamento

Art. 40 - A realização de desdobro, anexação ou fracionamento de lotes para fins urbanos, deverá ser requerida à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de recibo do imposto predial e territorial;

III - projeto, em 5 (cinco) vias, do fracionamento e/ou anexação, contendo:

a) localização do terreno;

b) lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) delimitação de faixas não edificáveis, se houver;

d) locação das edificações existentes;

e) descrição perimétrica dos lotes resultantes.

§ 1º - A anexação de glebas, quando não estiver associada a desmembramento, será tratada de acordo com as normas deste artigo.

§ 2º - Os projetos de fracionamento e/ou anexação serão aprovados pela Secretaria de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

Seção IV

Do Desmembramento

Art. 41 - A aprovação do projeto de desmembramento de gleba para fins urbanos, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será requerida e instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial ou do imposto sobre a propriedade rural;

III - projeto completo, elaborado sobre levantamento topográfico planialtimétrico, com coordenadas e altitudes oficiais, contendo no mínimo os seguintes elementos:

a) a divisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, e a localização e configuração das áreas de uso institucional, do sistema de lazer e, quando for o caso, do alargamento da via pública;

b) os perfis longitudinais e transversais das áreas verdes e institucionais;

c) locação das edificações existentes;

d) descrição perimétrica dos lotes e áreas públicas.

§ 1º - O projeto de desmembramento será aprovado pela Secretaria de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos, no prazo de até 60 (sessenta) dias úteis, com a expedição de uma certidão que deverá conter:

I - a descrição dos lotes;

II - a descrição das áreas que passarão a constituir bem do domínio público, sem ônus para o Município.

§ 2º - Após a expedição da certidão, o desmembramento deverá ser registrado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 3º - Nos desmembramentos de glebas em áreas superiores a 20.000 m2 não há a obrigatoriedade de destinação de áreas públicas.

§ 4º - No caso previsto no parágrafo anterior os terrenos resultantes do desmembramento permanecerão na condição de glebas.

Seção V

Do Loteamento

Art. 42 - A aprovação do projeto de loteamento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas, será requerida junto à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial;

III - projeto completo, cuja aprovação é objeto do requerimento, contendo no mínimo os seguintes elementos:

a) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração das áreas do sistema de lazer e institucionais;

b) o sistema de viário com suas dimensões lineares e angulares, raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das curvas;

c) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas do sistema de lazer e institucionais;

d) projeto de arborização das vias e paisagismo da área;

e) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;

f) memorial descritivo e justificativa do projeto;

g) projeto da pavimentação das vias;

h) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

i) projeto do sistema de esgotos sanitários aprovado pela concessionária dos serviços de saneamento;

j) projeto de distribuição de água potável aprovado pela concessionária dos serviços de saneamento;

k) cronograma das obras de infraestruturas com prazo máximo de 2 (dois) anos;

l) projeto de calçamento das vias de pedestres e vielas, atendendo as condições de acessibilidade;

m) projeto de eletrificação para o empreendimento, com a localização dos postes para iluminação das vias públicas de pedestres, de acordo com as exigências da concessionária e aprovado pela mesma;

§ 1º - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

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

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

§ 2º - A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros).

§ 3º - Serão toleradas quadras com comprimento entre 200,00 e 300,00 m (duzentos e trezentos metros), desde que seja projetada via de pedestre intermediária.

§ 4º - As disposições dos parágrafos 2º e 3º não se aplicam às urbanizações para fins industriais, nas quais serão toleradas quadras com maior dimensão, sem a necessidade de vielas.

§ 5º - As vias de circulação de veículos que, a critério da Prefeitura, façam parte do sistema viário principal do Município terão a seção transversal e outros requisitos indicados nas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

§ 6º - Sem prejuízo das diretrizes específicas expedidas pela Prefeitura, deverão ser atendidas as normas constantes dos artigos 8.º e 9.º desta Lei.

§ 7º - Nas vias com largura igual ou superior a 14,00 m (quatorze metros), com possibilidade de continuidade com os limites da área urbanizada, não será exigido o balão de retorno.

§ 8º - Após aprovação pelos órgãos, estaduais e federais competentes, e finalmente pela Prefeitura através da Secretaria de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos, será assinado termo de compromisso pelo interessado conforme disposto no artigo 43, e expedido o alvará de execução das obras de infraestrutura do loteamento.

Art. 43 - Para receber o alvará de execução do loteamento o interessado deverá assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições desta Lei, as vias de circulação, as áreas do sistema de lazer e as áreas institucionais;

II - executar às próprias expensas as atividades seguintes, em obediência ao cronograma aprovado, executando os projetos já aprovados, podendo prever conclusões por etapas:

a) locação topográfica completa do empreendimento com demarcação dos lotes;

b) implantação de vias e passeios;

c) iluminação das vias de veículos, vias de pedestres e vielas;

d) terraplenagem projetada;

e) pavimentação das vias públicas de trafego de veículos e pedestres;

f) colocação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;

g) arborização das vias públicas e das áreas verdes.

III - não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo e de cumpridos os demais encargos impostos por esta Lei ou assumidos em termos de compromisso;

IV - facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverão ser vistoriadas antes do fechamento das respectivas valas;

V - mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só receberão autorização para construir depois de fixados os marcos de alinhamentos e nivelamentos e executados os serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo e o recebimento das obras Certificado por responsavel técnico da Secretaria de Obras;

VI - fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor e a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

§ 1º - Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura, passarão a fazer parte do patrimônio do Município, sem direito a qualquer indenização.

§ 2º - O alvará será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovado a pedido do interessado, antes do vencimento do alvará, e sempre que o atraso na execução das obras não cause prejuízo ao Poder Público ou a terceiros.

§ 3º - O alvará poderá ser revogado a qualquer tempo, caso se verifique que as obras e os serviços especificados no inciso II deste artigo não estejam sendo executados de acordo com as especificações, normas e prazos tecnicamente recomendáveis.

Art. 44 - Após as vistorias dos órgãos competentes, a aprovação final do loteamento será feita por certidão, da qual constará:

I - zoneamento e classificação do sistema viário;

II - áreas que passam a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município;

III - outorga de concessão de uso das áreas públicas, bem como as condições que deverão ser observadas para o exercício do direito ao uso concedido, quando for o caso;

IV - discriminação das áreas de uso comum e área total da gleba.

§ 1º - Após a expedição da certidão de aprovação final do projeto, com o recebimento das obras e áreas públicas, o responsável pelo empreendimento providenciará o registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, e a Prefeitura classificará as novas vias públicas por Decreto do Poder Executivo.

§ 2º - O projeto aprovado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação pela Prefeitura.

Rua Floriano Peixoto, nº 158, Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11-4528 8301
sec.gabinete@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

§ 3º - Nos contratos de compra e venda de lotes ou unidades resultantes do projeto aprovado, deverá constar que a utilização do imóvel está sujeita ao atendimento dos dispositivos desta Lei.

Art. 45 – Será admitido o seguinte procedimento alternativo para a aprovação, execução e aceitação de loteamentos:

I - a título de garantia real de execução das obras previstas, uma parte do empreendimento, contendo no mínimo 50% (cinqüenta por cento) do número de lotes, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor da Prefeitura;

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

III - atendidas as demais condições estabelecidas nesta Lei e firmado o instrumento de hipoteca, o projeto será aprovado e a Prefeitura Municipal expedirá o alvará para a execução das obras e fornecerá os documentos necessários para a inscrição do empreendimento no Registro de Imóveis, com a averbação, inclusive da hipoteca das áreas por ela atingidas;

IV - certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pela Prefeitura documento hábil para liberação da hipoteca;

V - a critério da Prefeitura, a hipoteca poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas e proporcionalmente a elas;

VI - competirá à Prefeitura promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo previsto no cronograma, cabendo-lhe o direito de rever o projeto, caso em que será providenciada a comercialização no todo ou em parte das áreas hipotecadas para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo empreendimento, às quais será somada, a título de multa, importância equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido;

VII - Os lotes não hipotecados, após o devido registro do empreendimento e das garantias, poderão ser comercializados a partir da aprovação do empreendimento, ficando o "habite-se" das edificações autorizadas condicionado à conclusão de todas as obras previstas.

§ 1º - A critério da Prefeitura, poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por hipoteca de imóveis situados no município e não incluídos no empreendimento, depósito de caução, ou fiança bancária.

§ 2º - No caso de garantia sob a forma de hipoteca de imóveis, estes deverão ser indicados mediante comprovação de propriedade, registrada na serventia imobiliária competente, livre e desembaraçada de qualquer ônus que impeça o pleno exercício dos direitos decorrentes da hipoteca.

§ 3º - O valor da garantia real, qualquer que seja sua forma, será determinado por técnicos habilitados da Prefeitura e deverá corresponder, no mínimo, a uma vez e meia o valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 4º - A alternativa de que trata o presente artigo poderá ser aplicada ao empreendimento já iniciado.

§ 5º - Todas as despesas decorrentes de aplicação do presente artigo serão de responsabilidade do proprietário do loteamento.

§ 6º - A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

Art. 46 - Os novos loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que:

I - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta Lei e suplementarmente os constantes em restrições convencionais do loteamento a ser fechado;

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

III - as áreas institucionais estejam localizadas fora do perímetro fechado;

IV - Todos os serviços públicos e a manutenção das áreas comuns localizadas dentro do perímetro fechado sejam desempenhados por conta dos moradores.

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

§ 2º - A qualquer tempo, os loteamentos fechados previstos neste artigo poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse da Prefeitura ou dos moradores.

§ 3º – Na solicitação das diretrizes deverá ser informado o interesse na implantação de loteamento fechado.

§ 4º - A autorização para fechamento nas condições definidas nas diretrizes deverá ocorrer no ato da aprovação do loteamento.

CAPÍTULO VII

DA CONSERVAÇÃO DA QUALIDADE URBANÍSTICA E AMBIENTAL

Seção I

Da Conservação do Patrimônio Natural

Art. 47 - Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra, necessários às iniciativas em geral, devem respeitar o que se segue:

I - a supressão de vegetação arbórea nativa deverá ser autorizada pelos órgãos estaduais e/ou federais competentes;

II - a erosão sempre será evitada por meio de drenagem adequada, implantação de cobertura vegetal em taludes e bermas, e por demais recursos técnicos aplicáveis, de forma a não provocar danos ambientais nas proximidades;

III - os taludes deverão ter declividade não superior a 1:2 (50% - cinqüenta por cento) quando em corte, e 1:2,5 (40% - quarenta por cento) quando em aterro;

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

Rua Floriano Peixoto, nº 158, Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11-4528 8301
sec.gabinete@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

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

§ 1º - Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo com proteção e drenagem.

§ 2º Os taludes poderão deixar de observar as condições previstas neste artigo, desde que comprovada sua estabilidade e segurança, mediante laudo técnico elaborado por empresa especializada e reconhecida no mercado; ou profissional legalmente habilitado.

Art. 48 – Os proprietários de áreas nas quais sejam constatados prejuízos ambientais decorrentes de intervenções ou usos inadequados serão notificados para proceder à recuperação necessária, com a realização de ações mitigadoras, reparadoras e compensatórias, aplicadas pelos órgãos ambientais competentes.

Parágrafo único – O projeto de recuperação e o cronograma de execução dos serviços deverão ser apresentados no prazo determinado pela Prefeitura, ou órgão ambiental competente, no ato da notificação, de acordo com a complexidade do problema.

Art. 49 - As atividades de extração mineral já existentes no município somente serão autorizadas quando os respectivos planos demonstrarem que não haverá prejuízo para os mananciais de abastecimento, quanto à qualidade e à quantidade da água.

§ 1º - As extrações minerais existentes poderão ser regularizadas, desde que seja promovida a recuperação ambiental das áreas degradadas.

§ 2º - Toda atividade de mineração já existente poderá ser fiscalizada pela Prefeitura, obedecendo à legislação específica.

§ 3º - Não serão permitidas novas atividades de extrações minerais, a partir da vigência do Plano Diretor e desta Lei de Uso e Ocupação do Solo, somente será admitida perfuração e exploração de poços artesianos desde que aprovados por órgão competente.

Art. 50 – A canalização ou retificação de qualquer curso d'água somente será autorizada com a devida justificativa técnica, após prévia aprovação dos órgãos estaduais competentes e da Prefeitura.

§ 1º - A construção de açude-tanque e barragem para fins agropecuários, paisagísticos e de lazer dependerá da prévia autorização:

I - dos órgãos competentes de âmbito estadual e da Secretaria de Meio Ambiente, Obras e Serviços Urbanos, na forma deste artigo, em processo sumário, responsabilizando-se o proprietário pelos eventos a que der causa pela obra feita; e concomitantemente;

II - do proprietário, para que a concessionária dos serviços de abastecimento possa fazer uso das águas do açude-tanque ou barragens em épocas de estiagem, para normalização de abastecimento público.

Seção II

Da Preservação do Patrimônio Construído

Art. 51 – As edificações antigas cujas fachadas mantenham as características da construção original poderão ser objeto de obras a licenciar mesmo quando ocuparem as faixas de recuos determinadas por esta Lei, desde que:

I - a transformação de uso, se ocorrer, seja compatível com as dimensões e os acabamentos do prédio;

II - a reforma e a adaptação fiquem restritas ao mínimo indispensável, para que seja assegurada a preservação dos caracteres autênticos do imóvel;

III - as partes deterioradas ou deformadas por reformas anteriores sejam restauradas;

IV - Entende-se por edificações antigas, para efeito deste artigo: aquelas que comprovarem sua existencia e uso a mais de 40 anos e/ou não fizerem parte de parcelamentos de solo regularmente aprovados.

§ 1º - A reforma de que trata este artigo poderá ser acompanhada de ampliação, desde que a área de construção a ser acrescida respeite as normas em vigor e não prejudique as características da construção original.

§ 2º - A ocupação dos espaços gerados com a demolição parcial da edificação também deverá atender aos recuos previstos nesta Lei.

Art. 52 – Os imóveis situados na Zona de Proteção Histórica – ZPH serão objeto de regulamentação específica pelo Poder Executivo Municipal, com o objetivo de estabelecer critérios para a recomposição e manutenção das fachadas e para a instalação de publicidade.

Parágrafo único – A regulamentação de que trata este artigo deverá ser instituída no prazo de um ano da data de aprovação desta Lei.

CAPÍTULO VIII

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 53 - Para efeito desta Lei, somente profissional habilitado e inscrito na Prefeitura pode se responsabilizar pelos projetos submetidos à aprovação e pela execução de obra no município.

Art. 54 - O infrator de dispositivos desta Lei, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, será notificado, ou poderá ser imputado em qualquer das seguintes penalidades, não necessáriamente em ordem sequencial, de:

I - multa;

II - embargo;

III - interdição de canteiro de obras ou de imóvel, e;

IV - demolição da parte da obra em desacordo com as disposições desta Lei.

§ 1º - As penalidades estabelecidas neste artigo não isentam o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração, nem o desobrigam do cumprimento da exigência que a houver determinado.

§ 2º - Quando o infrator incorrer em mais de uma infração as penalidades serão aplicadas simultaneamente.

§ 3º - Nas reincidências a multa será aplicada em dobro, sucessivamente, até a solução pelo responsável das irregularidades verificadas.

§ 4º – As multas a serem aplicadas por infrações aos dispositivos desta Lei serão estabelecidas em Decreto do Executivo, em até 180 dias apos a vigencia desta lei.

§ 5º – As obras em andamento, que constituírem infração a esta Lei, serão embargadas, sem prejuízo da aplicação de outra penalidade cabível.

§ 6º - O embargo somente será levantado após o cumprimento das exigências consignadas na respectiva notificação e a apresentação do comprovante de pagamento do valor da multa.

§ 7º – A regularização da situação incluirá, conforme o caso, a demolição parcial ou total, o desmonte ou a execução de outros trabalhos e obras julgados necessários pela Municipalidade.

§ 8º - A demolição total ou parcial será imposta quando a obra:

I - for clandestina, entendendo-se por tal, aquela que for executada sem licenciamento expedido pela Municipalidade;

II - invadir Área de Preservação Permanente ou outras áreas de uso estritamente Público;

III - for executada em desacordo com projeto aprovado ou licenciamento concedido.

§ 9º - Quando a obra for julgada com risco iminente, ou ameaça à saúde e à segurança pública, e o proprietário não tomar as providências necessárias, a demolição total ou

parcial será executada pela Municipalidade e posteriormente seu custo cobrado do proprietário do imóvel.

CAPÍTULO IX

DAS TAXAS PARA OS PARCELAMENTOS DE SOLO

Art. 55 – Os procedimentos administrativos de licenciamento para parcelamentos de solo implicam na aplicação de taxas para os serviços, conforme quadro abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	TAXAS	OBS.:
1	VISTORIAS, PARECERES TÉCNICOS E HABITE-SE	R$ 60,00/hora técnica	para analise e constatações in loco, com máximo de 2 horas
2	CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DE SOLO	R$ 60,00/UN	para especificar as permissividades do local requerido
3	CERTIDÃO DE DIRETRIZES PARA LOTEAMENTO/DESMEMBRAMENTO	R$ 250/UN	indicar os aplicativos das leis visando orientar o projeto de parcelamento de solo
4	ANÁLISE DE PROJETOS DE LOTEAMENTO (TODOS OS PROJETOS NECESSÁRIOS)	R$ 240,00/CJ	análise para aprovação
5	ANÁLISE DE PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO (TODOS OS PROJETOS NECESSÁRIOS)	R$ 120,00/CJ	análise para aprovação
6	ANÁLISE DE PROJETOS DE FRACIONAMENTO/DESDOBRO/ANEXAÇÃO OU UNFICAÇÃO	R$ 120,00/CJ	análise para aprovação
7	APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS	R$ 480,00/CJ	
8	APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO ATÉ 1.000,00 M²	R$ 0,40/M²	
9	APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO ACIMA DE 1.000,00 M²	R$ 400,00/CJ	
10	APROVAÇÃO DE FRACIONAMENTO/DESDOBRO E ANEXAÇÃO OU UNIFICAÇÃO ATÉ 1.000,00 M²	R$ 0,35/M²	

11	APROVAÇÃO DE FRACIONAMENTO/DESDOBRO E ANEXAÇÃO OU UNIFICAÇÃO ACIMA DE 1.000,00	R$ 350,00/CJ	

Parágrafo único: Os valores das taxas estão representados em reais, devendo ser anualmente corrigidos pelo índice de variação da UFESP ou outro que venha a ser substituido.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 56 – Os procedimentos de fiscalização e aplicação de penalidades previstos nesta Lei serão regulamentados pelo Poder Executivo, no prazo de 90 (noventa dias) da data de sua publicação.

Art. 57 - Os processos protocolados na Prefeitura e devidamente instruidos de forma completa até a data de início de vigência desta Lei serão analisados com base na legislação anterior.

Parágrafo único - As disposições desta Lei poderão ser aplicadas aos processos em trâmite na data de início de sua vigência naquilo que não os prejudique.

Art. 58 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial: a Lei Complementar n.º 273, de 23 de dezembro de 2004, que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado; Lei 288/2005; bem como as demais leis e decretos regulamentadores indicados em artigo próprio de ato revogatorio no novo Plano Diretor.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABREÚVA, em 22 de janeiro de 2018.

HENRIQUE MARTIN
Prefeito

Publicada no Diário Oficial Eletrônico do Município. Arquivada no Setor de Expediente da Prefeitura de Cabreúva, em 22 de janeiro de 2018.

Carlos B Xavier
CARLOS BERNADRO XAVIER
Agente Jurídico do Município de Cabreúva

ANEXOS

Anexo I: Mapa do Município com o Macrozoneamento.

Anexo II: Descrição do perímetro urbano do Centro Histórico.

Anexo IV: Mapa do município com a indicação do Zoneamento Urbano e Rural.

Anexo V: Mapa do Abairramento com divisão do município em Distritos e Bairros.

Anexo VI: Mapa do Sistema Viário.

Anexo VII: Quadro com a Classificação do Sistema Viário e características técnicas das vias.

Anexo VIII: Condições de Utilização dos Terrenos - Tabelas 1/5 a 5/5.

INDAIATUBA

ITUPEVA

ITU

JUNDIAÍ

ITU

PIRAPORA DO BOM JESUS

ARAÇARIGUAMA

Macrozona Urbana

Macrozona Rural

N

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABREÚVA

LEI DE USO DO SOLO

ANEXO I: MACROZONEAMENTO

Escala: 1:50.000

Dezembro/2017

INDAIATUBA

ITUPEVA

ITU

JUNDIAÍ

ITU

PIRAPORA DO BOM JESUS

ARAÇARIGUAMA

ZONEAMENTO URBANO

- ZUM I - Zona de Uso Misto I
- ZUM II - Zona de Uso Misto II
- ZUR - Zona de Uso Residencial I
- ZUI I - Zona de Uso Industrial I
- ZUI II - Zona de Uso Industrial II
- ZPH - Zona de Proteção Histórica
- ZEPAM - Zona Especial de Proteção Ambiental

ZONEAMENTO RURAL

- ZPAG - Zona Especial de Proteção Agrícola
- ZPDS - Zona de Proteção de Desenvolvimento Sustentável
- ZEPAM R - Zona Especial de Proteção Ambiental Rural

N

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABREÚVA

PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO

ANEXO IV: ZONEAMENTO URBANO E RURAL

Escala: 1:50.000

Dezembro/2017

INDAIATUBA

ITUPEVA

ITU

ITAGUÁ

PINHAL

VILAREJO

JACARÉ

JUNDIAÍ

BARRINHA

CAÍ

BONFIM

CENTRO

CAMPININHA

ITU

JUNDIUVIRA

PIRAÍ

GUAXATUBA

BANANAL

PIRAPORA DO BOM JESUS

SÃO FRANCISCO

ARAÇARIGUAMA

N

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABREÚVA

PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO

ANEXO V: DISTRITOS E ABAIRRAMENTOS

Escala: 1:50.000

Novembro/2017

INDAIATUBA

ITUPEVA

ITU

JUNDIAÍ

ITU

PIRAPORA DO BOM JESUS

ARAÇARIGUAMA

Via Coletora

Via Arterial

Via Expressa

Via Vacinal

Via Local

N

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABREÚVA

LEI DE USO DO SOLO

ANEXO VI: SISTEMA VIÁRIO

Escala: 1:50.000

Dezembro/2017

ANEXO II: DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO DA ÁREA QUE COMPÕE O PERÍMETRO URBANO DO CENTRO HISTÓRICO

Inicia no ponto cravado na intersecção da margem direita do Ribeirão Cabreúva e a cabeceira da ponte que interliga a margem esquerda da Avenida Major Antonio da Silveira Camargo e a margem direita da Estrada dos Romeiros (marginal direita do Ribeirão Cabreúva); desse ponto segue sentido anti-horário pela margem direita do Ribeirão Cabreúva, sentido jusante, até a distância onde, na margem oposta,ortogonalmente vista a foz do Córrego da Caixa D'Água que deságua no Ribeirão Cabreúva e; daí,deflete à esquerda ultrapassando ortogonalmente da margem direita do Ribeirão Cabreúva para a referida foz; daí segue, sentido montante, pela margem esquerda do Córrego da Caixa D'Água, até a distância onde confrontam-se o Loteamento denominado Jardim Pedroso e a propriedade do Espólio de Lauro Faciolli; neste ponto deflete à esquerda ultrapassando da margem esquerda para a direita do referido Córrego confrontando com a divisa do Loteamento denominado Jardim Pedroso e a propriedade do Espólio de Lauro Faciolli, até atingir a margem direita do referido Córrego; neste ponto segue pelas seguintes divisas: 1) Entre o Loteamento denominado Jardim Pedroso e a propriedade deLauro Faciolli; 2) Entre o Loteamento denominado Nova Cabreúva (Quadra "R") e: 2.1) A propriedade de Lauro Faciolli; 2.2) A propriedade pertencente à TELESP/SA; 2.3) A propriedade de Maria da Conceição Morais; neste ponto atinge a margem direita da Rua Renato de Barros Camargo no vértice formado entre a Praça Comendador Martins (antiga Rua do Cemitério) e a Rua Renato de Barros Camargo, de onde segue por linha reta ultrapassando da margem direita da Rua Renato de Barros Camargo até encontrar o ponto da Avenida Vereador Durval Amirat situado no vértice entre os lotes "5" e "6" da quadra "B" do loteamento Nova Cabreúva, desse ponto segue, pela referida divisa entre os lotes citados,até encontrar a margem direita da Rua Manoel Martins de Mello, nesse ponto deflete à esquerda e desce pela referida margem até encontrar o ponto cravado no alinhamento esquerdo da Travessa Independência; onde deflete à direita e segue, pela referida margem esquerda da Travessa Independência até até atingir o alinhamento esquerdo da rua Euclides Martins de Mello; onde deflete à direita e segue sentido Sudoeste pelo referido alinhamento esquerdo da rua Euclides Martins de Mello até atingir o alinhamento direito da rua Dom Pedro; onde deflete à esquerda e segue sentido Sudeste-Sula confrontar com o último lote daquela quadra (de propriedade dos Sucessores de Eduardo Salgueiro Neto) e depois com a linha divisória entre os fundos da quadra C do loteamento Nova Cabreúva; até atingir o ponto situado no vértice com a área remanescente do loteamento Jardim

Sant´Anna; onde deflete à esquerda e segue, agora com sentido Nordeste a contornar a divisa Noroeste do loteamento Jardim Sant´Anna, até atingir a divisa de fundos do imóvel que faz frente para a Avenida Marciano Xavier de Oliveira; onde deflete à direita e segue, sentido Sudeste, pelas linhas de divisas de fundos dos imóveis que fazem frente para a Avenida Marciano Xavier de Oliveira, até atingir o lote de propriedade da Prefeitura de Cabreúva (anteriormente de propriedade de José Bernardes); onde deflete à direita e segue sentido Sudoeste pela linha de divisa deste último lote, até atingir o ponto situado na divisa com o loteamento Jardim Sant´Anna; daí, deflete à esquerda e segue, sentido Sudeste, pela divisa com o loteamento Jardim Sant´Anna, até atingir o vértice entre as propriedades dos sucessores de Expedito Ribeiro e do Loteamento Jardim Sant´Anna; ponto esse onde deflete à esquerda e segue, sentido Nordeste, pela divisa da propriedade dos sucessores de Expedito Ribeiro até atingir a margem direita da Avenida Marciano Xavier de Oliveira; daí, transpõe da margem direita para a margem esquerda dessa avenida; deste ponto, deflete à esquerda e segue, sentido Noroeste-Norte pela margem esquerda da avenida Marciano Xavier de Oliveira, até encontrar o ponto de confluência para a Avenida Major Antonio da Silveira Camargo; e até encontrar o ponto onde teve início a presente descrição, fechando a poligonal perimétrica que delimita o Centro Histórico do Distrito de Cabreúva.

ANEXO VII – CLASSIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO SISTEMA VIÁRIO

O sistema viário municipal será classificado e identificado de acordo com os critérios definidos neste Anexo V, que faz parte integrante da Lei de Uso, Ocupação e Parecelamento do Solo.

A identificação de cada via será feita pela sigla CAB, indicativa do Município de Cabreúva, seguida de um código e da classificação, conforme exposto a seguir:

I- VIAS EXPRESSAS REGIONAIS ou RODOVIAS ESTADUAIS: Aquelas que constituem ligação intermunicipal e com a Capital do Estado; e detém jurisdição Estadual ou delegada à Concessionária; e que compreendem:

Rodovia Classe 1: SP-300 (Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto).
Rodovia Classe 2: SP-312 (Estrada dos Romeiros) e SPA-085/300 (Acesso Vereador José de Moraes).
Parágrafo Único: A sigla SP permanecerá nas Rodovias Estaduais, exceto se a jurisdição destas for transferida pelo Estado ao Município; condição especial em que será antecedida, antes do SP, pela sigla CAB; e, em ambos os casos, mantida a codificação estadual da quilometragem.

CAB	DISTRITO (S)	NOME	INÍCIO	INTERMÉDIO	FINAL
SP-300	JACARÉ, SÃO FRANCISCO DO PINHAL e CABREÚVA	SP-300 (DOM GABRIEL PAULINO BUENO COUTO)	Itupeva (Leste) Distrito Jacaré	Distrito São Francisco do Pinhal	Itu (Oeste) – bairros Taguá e Pedregulho - Distrito Cabreúva
SPA-085/300	SÃO FRANCISCO DO PINHAL e CABREÚVA	SPA-085/300 (ACESSO VEREADOR JOSÉ DE MORAES)	Rod. SP-300 (Dom Gabriel Paulino Bueno Couto) – Distr. S. Francisco Pinhal	Serra do Itaguá – Distrito Cabreúva	Rua Cons. Rodr. Alves – Centro Histórico – Distr. Cabreúva
SP-312	CABREÚVA	SP-312 (ESTRADA DOS ROMEIROS)	Pirapora do Bom Jesus (Leste) – bairros Jundiuvira e Bananal – Distr. Cabreúva	Centro Histórico de Cabreúva	Itu (Oeste) – bairros Taguá e Barrinha - Distrito Cabreúva

II- VIA MARGINAIS ÀS RODOVIAS: aquelas adjacentes às rodovias e construídas sobre a mesma faixa de domínio ou paralela a ela, com a finalidade de distribuir o tráfego lindeiro.

Serão codificadas sigla CAB, seguida da letra **M**, que indica marginal, da letra **"D"**, para marginal direita e da letra **"E"**, para marginal esquerda – subentendendo-se para as marginais direitas o sentido crescente da quilometragem; e ainda **"S"** quando superposta.

A codificação será aplicada após o mesmo código das rodovias que lhes deram origem, e, finalmente, o numeral da quilometragem – par e ímpar, respectivamente para os alinhamentos direito e esquerdo.

CAB	DISTRITO/RODOVIA	NOME	EXTENSÃO

CAB-MD-SP/312-70	CABREÚVA/SP-312	AVENIDA HENRIQUE SÓRIO	Total e paralela margem direita Rod. SP-312 (Estr. Romeiros) – Bananal.
CAB-ME-SP/312-69	CABREÚVA/SP-312	AV. MIGUEL CRUZ	Total e paralela margem esquerda Rod. SP-312 (Estr. Romeiros) – Bananal
CAB-MD-SP/312-78,9	CABREÚVA/SP-312	AV. VALE VERDE	Total e paralela margem direita Rod. SP-312 (Estr. dos Romeiros)
CAB-MS-SP/312-78	CABREÚVA/SP-312	VIA DA MARGEM DIREITA RIBEIRÃO CABREÚVA	Superposta apenas no trecho que acompanha a margem direita do ribeirão Cabreúva; entre a Av. Marciano X. de Oliveira (esq. com final da Av. Major Antonio S. Camargo) e a R. Cônego Motta (esq. com início da Av. Major Antonio S. Camargo)
CAB-MD-SP/300-78,9	JACARÉ/SP-300	AVENIDA ALBERTO PERATELLO	Total e paralela pista Leste-Oeste Rod.SP-300 (D.Gabriel P.B.Couto) – Distrito Jacaré
CAB-ME-SP/300-79	JACARÉ/SP-300	AVENIDA SÃO PAULO	Total e paralela pista Oeste-Leste Rod.SP-300 (D.Gabriel P.B.Couto) – Distrito Jacaré
CAB-ME-SP/300-81,9	S. FRANC. PINHAL	AVENIDA ANTONIO ORTEGA	Total e paralela pista Oeste-Leste Rod.SP-300 (D.Gabriel P.B.Couto) – Distr. S. Franc. Pinhal
CAB-MD-SP/300-81 a 83,9	S. FRANC. PINHAL	AVENIDA ENG. AFONSO BOTTI	Trecho entre os quilômetros 81 a 81,9 paralelo pista Leste-Oeste Rod.SP-300 (D.Gabriel P.B.Couto) – Distr. S. Franc. Pinhal
CAB-MD-SP/300-82	S. FRANC. PINHAL	AVENIDA JEMP	Trecho no quilômetro 82 paralelo pista Leste-Oeste Rod.SP-300 (D.Gabriel P.B.Couto) – Distr. S. Franc. Pinhal

III- VIA ESTRUTURAL: Aquelas que formam as estruturas viárias principais da cidade, destinadas a receber a maior carga de tráfego, definindo os principais acessos aos Distritos e ligações diretas entre as rodovias.

Serão codificadas sigla CAB, seguida da letra "E", que indica estrutural, e após com o código das rodovias onde iniciam, e; finalmente, o numeral, em quilômetros ou fração decimal aproximada da distância média **"d,dd"** até o **Marco Zero do Município de Cabreúva**.

CAB	DISTRITO (S)	NOME	INÍCIO	INTERMÉDIO	FINAL
CAB-E-SP/300-"d,dd"	BONFIM DO BOM JESUS e JACARÉ/SP-300	AVENIDA VEREADOR JOSÉ DONATTO	Rod. SP-300 - Av. S.Paulo, esq. com Av. Ver. José Donatto – Distr. Jacaré	Cururu e Villarejo	Praça Gueirino Malvezzi - Distrito Bonfim do Bom Jesus
CAB-E-SPA/85/300-"d,dd"	BONFIM DO BOM JESUS e S. FRANCISCO DO PINHAL/SPA-85/300	AVENIDA PREFEITO JOÃO ZACCHI	Rod. SPA-085/300 - Acesso Ver. José de Moraes – Caí	Caí	

IV- VIAS ARTERIAIS: São aquelas que interligam as Rodovias diretamente aos principais Bairros e Distritos, e que se subdividem:

1. VIA ARTERIAL PERIMETRAL: Vias que têm como principal característica sua localização periférica em relação ao território municipal, que devem ser planejadas, redimensionadas e adequadas ao fluxo de tráfego intenso e à alternativa de rota de trechos de rodovias ou de vias estruturais.

Serão codificadas sigla CAB, seguida da letra "AP", que indica arterial perimetral, e após o com o código das rodovias onde iniciam, e; finalmente, o numeral, em quilômetros ou fração decimal aproximada da distância média "d,dd" até o Marco Zero do Município de Cabreúva.

CAB	DISTRITO/ROD.	NOME	VIA (OU EIXO VIÁRIO)	INÍCIO	INTERMÉDIO	FINAL
CAB-AP-SP/300-"d,dd"	JACARÉ/SP-300(alça)	PERIMETRAL DE ITUPEVA Pindorama-Quinta	Via Antonio Mesquita Togni, Rua Vitória esq. c/ Estr. Guacuri e Rua Carlos S. Franco Neto	Rod. SP-300 (Dom Gabriel P. B. Couto) – pista Oeste	Margeia o Córrego Jacaré e a Flora Brasília	Rodovia SP-300 (D. Gabriel P. B. Couto) – pista Oeste

2. VIA ARTERIAL PRIMÁRIA: Que têm acesso direto às Rodovias Estaduais. Serão codificadas sigla CAB, seguida da letra "A1ª", que indica arterial primária, e após o com o código das rodovias onde iniciam, e; finalmente, o numeral, em quilômetros ou fração decimal aproximada da distância média "d,dd" até o Marco Zero do Município de Cabreúva.

CAB	DISTRITO/ ROD.	NOME	VIA (OU EIXO VIÁRIO)	INÍCIO	INTERMÉDIO	FINAL
CAB-A1ª-SPA/85-300-SP312-"d,dd"	CABREÚVA/SPA-85/300 e SP-312	GUAXATUBA – Centro - Fazendas Cristal e Campinha	Ruas Cons. R. Alves, Manoel M. Mello, Av. Ver. Durval Amirat, Estrs. Fazendas Cristal (antiga CAB-467) e Guaxatuba	Rod. SPA-085/300 - Acesso Vereador José de Moraes - Centro Histórico –	Faz. Cristal – bairros Piraí e Guaxatuba –	Rod. SP-312; trecho Estr. Romeiros – Guaxatuba
CAB-A1ª-SPA/85-	CABREÚVA/SPA-	ESTRADAS DO BARREIRO, MORAT	Rod. SPA-085/300 – Ac Ver. J. Moraes, esq. c/ Ranchão Thereza de	ATUALMENTE SEM SAÍDA, DE ACESSO À FAZENDA CAMPININHA E COM POSSIBILIDADE DE ACESSO À FAZENDA SANTA ELIZA POR TRILHA (LEITO DE CAMINHO		

300-"d,dd"	85-300 (alça)	O E FAZ. S ELIZA	Souza Peres – Nena e Estr. Barreiro, Estr. Faz. Sta. Eliza – Caí	ABANDONADO ANTERIOR ÀS RODOVIAS SPA-85/300 E SP-300) – DISTRITO CABREÚVA		
CAB-A1ª-SP312-sp-300-"d,dd"	CABREÚVA/SP-312 e /SP-300 (pendente)	ESTRADA DO CAMPING – STA. TEREZA - ITAGUAZINHO	Estr. do Camping, esq. com Estr. dos Romeiros – bairro da Barrinha – Distr. Cabreúva	SEM SAÍDA, DE USO RURAL E ACESSO À FAZENDA SANTA TEREZA E AO CAMPING CABREÚVA, COM POSSIBILIDADE DE ACESSO PARTICULAR À RODOVIA SP-300 (ESTRADA POLYCARPO DA SILVEIRA ARRUDA) – BAIRRO TAGUÁ – DISTRITO CABREÚVA		
CAB-A1ª-SP/312-"d,dd"	CABREÚVA/SP-312	ESTRADAS JUNDIUVIRA, CASA GRANDE, BERTA GRANDE e CIDADE DO BEM	Estr. Mun. Jundiuvira, esq. c/ SP-312 Estr.Romeiros – bairro Jundiuvira/Bananal – Distr. Cabreúva	DIVISA INTERMUNICIPAL COM JUNDIAÍ E PIRAPORA DO BOM JESUS (ACESSO AO CUME DA SERRA DO JAPI E ESTRADA DO NORUEGA; E, INDIRETAMENTE À CAJAMAR)		
CAB-A1ª-SP/312-"d,dd"	CABREÚVA/SP-312	Rod. SP-312 [Estr. Romeiros; (TRECHO URBANO Estr. Mun. da Barrinha – rua Cônego Motta, av. Major Antonio da Silveira Camargo e Avenida Marciano Xavier de Oliveira)]		Estr. Mun. da Barrinha, esq. com Rod. SP-312 (Estrada dos Romeiros) – Barrinha	Margeia toda av. Major Antonio da S. Camargo e parte do ribeirão Cabreúva.	Av. Marciano X. Oliveira, esq. Estr. dos Romeiros – Centro
CAB-A1ª-	CABREUVA/SP-312	Serrana JAPI – ENCOS	Estradas Municipais da Fazenda	Rodovia SP-312 (Estrada dos	Sopé da Serra do Japi	Estr. Noruega – bairros Japi e

SP/312-"d,dd"		TA SUL I - Bananal-Japi-Noruega	Garrafinha e do Japi	Romeiros) – bairro Bananal – Distrito Cabreúva		Bananal – Distr. Bonfim Bom Jesus
CAB-A1ª-SP/312-"d,dd"	CABREUVA/SP-312	Serrana JAPI – ENCOSTA SUL II – Várzea – Barroca - Japi	Estr. Mun. do Ribeirão dos Padres (Barroca)	Rodovia SP-312 (Estrada dos Romeiros) – bairro Várzea – Distrito Cabreúva	Loteamento Rural Encostas do Japi e acesso ao cume da Serra do Japi	Estr. Noruega – bairros Japi e Bananal – Distr. Bonfim Bom Jesus
CAB-A1ª-SP312-SP-300-"d,dd"	CABREÚVA/SP-312 e /SP-300	Serrana TAGUÁ – Barrinha-Taguá	Estrada do Major eEstrada da Fazenda Taguá	Rodovia SP-312 (Estrada dos Romeiros) – bairro da Barrinha	Serra do Itaguá – Distrito Cabreúva	Rod. SP-300 (Dom Gabriel Paulino B. Couto – pista Leste)
CAB-A1ª-SP312-"d,dd"	CABREÚVA/SP-312 (anel) e	SIÁ MARIA (alça I) (Trecho Floriano-Piraí-Estrada dos Romeiros)	Estradas Municipais do Rio Abaixo, da Fazenda São Francisco, do Gazolla e do Piraí.	rua Floriano Peixoto, esquina com Estrada do Piraí – Centro Histórico – Distrito de Cabreúva	Margem direita Rio Tietê e encosta Sul das Serras Guaxatuba e Piraí; Sítio São Lourenço, Fazendas Formosa, Pirahy,	Rodovia SP-312; trecho denominado Estrada dos Romeiros – bairro Bananal (Nordeste)

	SPA-85/300				São Francisco, Remanso; bairros Piraí, Guaxatuba, Apotrebu e Bananal	
CAB-A1ª-SPA/85-300-SP312-"d,dd"		SIA MARIA (alça II) (Trecho Estr. dos Romeiros – Estrada do Piraí)	Rod. SP-312 (Estr. Romeiros) até esq. c/ Estr. Rio Abaixo, Av. Marciano X. de Oliveira (esq. c/ SPA-85/300) e r. Flor. Peixoto (trecho)	Rua do Rio Abaixo, esquina com a Rodovia SP-312 (Estrada dos Romeiros) – Bananal.	Fazendas Cruzeirinho, da Várzea e Campinha	Estr. do Piraí, esq. com a rua Floriano Peixoto – Centro Histórico

CAB	DISTRITO/ ROD.	NOME	VIA (OU EIXO VIÁRIO)	INÍCIO	INTER MÉDIO	FINAL
CAB-A1ª-SP312-"d,dd"	CABREÚVA e BONFIM DO BOM JESUS/SP-312	CAMPINHA Campininha-Corcovado/ Caí Cima	Estradas Municipais das Fazendas Campininha e Corcovado	Rodovia SP-312 (Estrada dos Romeiros) – bairro Guaxatuba –	Faz. Corcova do– bairros Campinha, Caí e Japi	Av. Prefeito João Zacchi – bairro Caí Cima – Distr. S. Franc.Pinhal
				Rod. SP-300 - Av.		

CAB-A1ª-SP-300-"d,dd"	JACARÉ/SP-300	AVENIDA JOAQUIM MONTEIRO (ANTIGA ESTRADA DA FAZENDA CACHOEIRA)		S.Paulo, esq. com Avenida Joaquim Monteiro (antiga Estr. Da Fazenda Cachoeira) - Distrito Jacaré	Loteamento CECOM	Condomínio Portal do Japi
CAB-A1ª-SP-300-"d,dd"	JACARÉ e BONFIM DO BOM JESUS/SP-300	RIO GRANDE DO SUL – KAJITA - VILLAREJO		Rod. SP-300 - Av. S.Paulo, esq. com r. Rio Grande do Sul - Distrito Jacaré	Fazenda Água Branca e Estrada Municipal do Kajita	avenida Espanha, esq. com Estr. Mun. Kajita – bairro Villarejo S. Serra
CAB-A1ª-SP312-"d,dd"	JACARÉ, BONFIM DO BOM JESUS e CABREÚVA/SP-312	SERRA NA JAPI - ENCOSTA NORTE - Jacaré-Bonfim - Cururu - Jundiuvira	Av. Cláudio Giannini, Estrada Luiz Ferreira de Oliveira (antiga Estrada Municipal do Pé-do-Morro) e Estrada do Noruega	Avenida Vereador José Donatto – Distrito Jacaré	Serra do Japi – Distrito Bonfim do Bom Jesus	Rod; SP-312; (Estr.Romeiros – bairros Jundiuvira, Japi, Bananal - Distr. Cabreúva
CAB-A1ª-SP-300-"d,dd"	S. FRANCISCO DO PINHAL e BONFIM DO BOM	PINHAL-CAÍ DE CIMA	Via Francisco Botti, Estrada Municipal Pinhal - Caí de Cima	Praça Sta Catarina e Rod. SP-300 (Rod. D. Gabriel P. B.Couto –	Cruzamento com Estrada do Quito Gordo	Avenida Prefeito João Zacchi – bairro Caí de Cima -

	JESUS/SP -300			pista Leste – Distr. S. F. Pinhal		Distrito São Francisco do Pinhal
CAB-A1ª-SP-300-"d,dd"	S. FRANCISCO DO PINHAL/SP-300	PINHAL-VILLAREJO	Via dos Ipês, Estrada Municipal Pinhal-Bonfim, Av. Espanha	Rod SP-300 (Rod D.Gabriel P.B.Couto – pista Leste – Distr. S. F. Pinhal	Loteamento Vila Preciosa	Av. Paschoal Santi – bairro Villarejo S. da Serra
CAB-A1ª-SP-300-"d,dd"	S. FRANCISCO DO PINHAL/SP-300	VIA DAS MAGNÓLIAS		Rod SP-300 (Rod D.Gabriel P.B.Couto), Esq. Av. Antonio Ortega – pista Leste –	RUA DAVID MARCASSA LOPES	ESTRADA MUNICIPAL DO QUITO GORDO
CAB-A1ª-SP-300-"d,dd"	S. FRANCISCO DO PINHAL/SP-300	VIA DESEMBARGADOR LUIZ CARLOS DE ARAÚJO – FRANCISCO BOTTI	Via Desembargador Luiz Carlos de Araújo, Via Francisco Botti	Rod SP-300 (Rod D.Gabriel P.B.Couto) – pista Leste	Margeiao perímetro do Lot. Chácaras do Pinhal	Via Francisco Botti - Distrito São Francisco do Pinhal
CAB-A1ª-SPA-85/300-"d,dd"	S. FRANCISCO DO PINHAL/SPA-085/300	VIA DOS PINHAIS – VIA DESEMBARGADOR LUIZ	Via dos Pinhais, Via dos Miosótis, Via Desembargador Luiz	Rod. SPA-085/3OO (Ac. Ver. J. Moraes), esq. Via	Via dos Miosótis	Via Desembargador Luiz Carlos de Araújo – Chácara

		CARLOS DE ARAÚJO	Carlos de Araújo	Pinhais – Pinhal V		s do Pinhal
CAB-A1ª-SP-300-"d,dd"	S. FRANCISCO DO PINHAL/SP-300	ESTRADA MUNICIPAL DO QUITO GORDO		Avenida Prefeito João Zacchi – bairro Caí de Cima - Distr. S. F. Pinhal	Margem das Fazendas Uirapuru e Pinheirinho	Via dos Ipês (Rod SP-300) e Estr Mun Pinhal-Bonfim
CAB-A1ª-SP-300-"d,dd"	S. FRANCISCO DO PINHAL/SP-300	ESTRADA MUNICIPAL DA CONCÓRDIA		Estr. Mun. Concórdia e Rod. SP-300 (D. Gabriel P. B.Couto – pista Oeste	Seccion a Gleba da Fazenda Pinhal e transpõ e o ribeirão Piraí	DIVISA INTERMUN. INDAIATUBA

3. VIA ARTERIAL (OU AVENIDA) PARQUE LINEAR DE FUNDO DE VALE: Caracterizadas pelo foco da CONSERVAÇÃO AMBIENTAL especialmente nas A.P.Ps da Zona de Conservação Hídrica – ZCH, com generosa distância das margens dos eixos aos corpos hídricos; e que, constituirão logradouros-modelo de integração ao maior número possível de Distritos, vias estruturais e vias marginais.

Serão codificadas sigla CAB, seguida da letra APQ, que indica arterial parque, e após com o código das rodovias onde iniciam, e, finalmente, o numeral, em quilômetros ou fração decimal aproximada da distância média "d,dd" até o Marco Zero do Município de Cabreúva.

CAB	DISTRITO (S)	NOME	VIA (OU SISTEMA DE VIAS)	INÍCIO	INTERMÉDIO	FINAL
CAB-APQ-SP-	BONFIM DO BOM JESUS e	PARQUE LINEARNORTE-		Rodovia SP-300 (Dom Gabriel Paulino	Margens do	Estr. Mun. Kajita –

300-"d,dd"	JACARÉ /SP-300	SUL - RIBEIRÃO PIRAÍ	Bueno Couto) – pista Leste – Distritos Jacaré e S. Francisco do Pinhal	Ribeirão Piraí	bairro Villarejo S. Serra
CAB-APQ-SP-300-"d,dd"	BONFIM DO BOM JESUS e S. F. PINHAL /SP-300	PARQUE LINEARNORTE-SUL - CÓRREGO DO BONFIM	Rodovia SP-300 (Dom Gabriel Paulino Bueno Couto) – pista Leste – Distrito São Franc° Pinhal	Margens do Córrego do Bonfim	R. Renato Niuderauer Zachi – N. Bonfim – Distr. Bonfim B. Jesus

4. VIA ARTERIAL SECUNDÁRIA: são vias que constituem apenas parte de um eixo que tem função arterial e cuja integração às rodovias é indiretamente pelo trecho restante desse eixo.
Serão codificadas sigla CAB, seguida da letra "A2ª", que indica arterial secundária, e, finalmente, o numeral, em quilômetros ou fração decimal aproximada da distância média "d,dd" até o Marco Zero do Município de Cabreúva.

CAB	DISTRITO (S)	NOME	VIA (OU SISTEMA DE VIAS)	INÍCIO	INTERMÉDIO	FINAL
CAB-AP2ª-"d,dd"	BONFIM DO BOM JESUS	VILLAREJO-BONFIM	Av. Paschoal Santi e R Renato Niuderauer Zachi	Avenida Vereador José Donatto – bairro Villarejo Sopé da Serra	Novo Bonfim e Fazendinha Real	Praça Guerino Malvezzi - Distrito Bonfim B.Jesus

V- COLETORAS: têm principal função de coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais ou estruturais; e de acessar os empreendimentos industriais, o que as vocaciona prioritariamente aos itinerários de transporte coletivo.
São constituídas pelas principais vias ou eixos formados por mais de uma via, internos dos loteamentos ou dos núcleos que não sejam de pequeno porte.

Serão codificadas sigla CAB, seguida da letra "C", que indica via coletora, e, finalmente, o numeral, em quilômetros ou fração decimal aproximada da distância média "d,dd" até o Marco Zero do Município de Cabreúva.

DISTRITO (S)	LOTEAMENTO ou NÚCLEO	VIA ou EIXO DE VIAS COLETORAS
CABREÚVA	CENTRO HISTÓRICO	Av. Marciano Xavier de Oliveira – Praça Comendador Martins – Rua Mario Facioli – Praça Alberto Mesquita de Camargo – Rua Cônego Motta
		Rua Cônego Motta – Rua 24 de Março – Rua Floriano Peixoto – Rua Benevenuto Faciolli – Rua Renato de Barros Camargo – Praça Comendador Martins – Avenida Marciano Xavier de Oliveira
CABREÚVA	NOVA CABREÚVA	Rua Jundiaí
CABREÚVA	VALE VERDE	Rua das Candeias – Rua Piqui (ou alternativamente Rua dos Coqueiros) – Rua Imbuia – Rua Primavera – Rua Quaresmeira – Rua Jacarandá – Rua do Pinheiro – Rua da Paineira – Avenida Vale Verde
JACARÉ	BAIRRO JACARÉ	Avenida Cabreúva
		Rua Minas Gerais
		Rua Maranhão
		Rua Fernando Nunes
		Rua Vereador João Pedro da Silva
		Rua Paraíba – Rua Antonio Furquim
		Rua Caracol – Rua Santa Terezinha - Rua Piray
		Avenida Itália
		Rua Frei Galvão – Rua Domingos Archija – Rua Belém - Rua Campo Grade
		Rua Gláucio Sílvio Cardoso
JACARÉ	JD. COLINA DA SERRA	Rua Esmeralda – Avenida do Parque – Rua Berilo – Rua Quartzo
SÃO FRANCISCO DO PINHAL	CHÁCARAS DO PINHAL	Via FRANCISCO LOPES (antiga Vias das Hortências) e das Margaridas
		Vias das Azáleas, das Dálias e José Daniel Tosi (antiga Via das Acácias)
		Rua David Marcassa Lopes

		Rua Ver. Hermelindo Zacchi – Rua David Marcassa Lopes – Av. Portugal – Praça Santa Catarina
BONFIM DO BOM JESUS	VILLAREJO SOPÉ DA SERRA	RUA BULGÁRIA – RUA MONSENHOR ANDRÉ MORTARI – RUA FRANÇA – RUA ADÉLIA BARBOSA DE OLIVEIRA
		RUAS INGLATERRA – CONGO -AMBRÓSIO CASTALDI FILHO – OTÍLIA IANSEN CASTALDI - LÍBANO E IRAQUE
BONFIM DO BOM JESUS	NOVO BONFIM	RUAS PIRASSUNUNGA – POUSO ALEGRE e ITAPETININGA

VI- VIAS OU ESTRADAS VICINAIS: Cf. estabelece o **DNIT**, são vias de acesso às pequenas vilas, fazendas, sítios e demais comunidades rurais, que dão escoamento à produção agropecuária; na maioria das vezes caminhos de solo exposto e sem pavimentação; que ligam povoações relativamente pequenas e próximas; originárias e comumente rurais e sem saída, ou que constituem acessos primitivos aos limites intermunicipais; e, pela singularidade ambiental de Cabreúva deverá priorizar empreendimentos de atividades turísticas e gastronômicas; e poderá compor eixo com as estradas, trilhas ou caminhos considerados "parque" nos termos desta LPUOS.
Serão codificadas sigla CAB, seguida da letra "VC", que indica via vicinal, e, finalmente, o numeral, em quilômetros ou fração decimal aproximada da distância média "d,dd" até o Marco Zero do Município de Cabreúva.

DISTRITO (S)	NOME	INÍCIO	INTERMÉDIO	FINAL
BONFIM DO BOM JESUS	ESTRADA DO GAVIROTUVA	EIXO "SERRANA JAPI - ENCOSTA NORTE"	DIVISA INTERMUNICIPAL COM JUNDIAÍ, NO EXTREMO LESTE DO MUNICÍPIO, UM DOS PRINCIPAIS ACESSOS A SERRA DO JAPI.	
BONFIM DO BOM JESUS	ESTRADA DO GUAXINDUVA			
CABREÚVA	ESTRADA DA BARRINHA	Estr. Mun. da Barrinha, esq. com Estr. dos Romeiros – bairro da Barrinha –	DIVISA INTERMUNICIPAL COM ITU (ACESSO À FAZENDA CACHOEIRA, POR PONTE SOBRE O RIO TIETÊ)	

		Distr. Cabreúva		
CABREÚVA	ESTRADA DA CERÂMICA	Estr. Mun. da Cerâmica, esq. com Estr. dos Romeiros – bairro da Barrinha – Distr. Cabreúva	SEM SAÍDA, COM PONTE SOBRE O RIBEIRÃO CABREUVA E ARTICULAÇÃO PRECÁRIAS ENTRE EUCALIPTAIS DE PROPRIEDADE DA CERÂMICA NOSSA SENHORA DA PIEDADE E DE CLAUDINEY ARRUDA	
CABREÚVA	ESTRADA DA BOA ESPERANÇA	Estr. do Guaxatuba, esq. c/ Estr. da Boa Esperança – bairro Guaxatuba – Distr. Cabreúva	SEM SAÍDA E DÁ ACESSO À FAZENDA BOA ESPERANÇA E AO LOTEAMENTO CHÁCARAS BÔA ESPERANÇA – BAIRRO GUAXATUBA– DISTRITO CABREÚVA	
CABREÚVA	ESTRADA DA FIGUEIRA BRANCA	Final da Av. Ver. Durval Amirat – N. Cabreúva – Distr. Cbreúva	SEM SAÍDA, DE USO RURAL À FAZENDA FIGUEIRA BRANCA, NO SOPÉ DAS SERRAS GUAXATUBA-PIRAÍ – BAIRRO PIRAÍ – DISTRITO CABREÚVA	
DISTRITO (S)	NOME	INÍCIO	INTERMÉDIO	FINAL
CABREÚVA	ESTRADA DA LARANJA AZEDA – DOS CUNHAS	Estr. Rio Abaixo, esq. com Estr. Laranja Azeda – bairro Bananal – Distr. Cabreúva	SEM SAÍDA, ARTICULAÇÃO COM ESTRADA DA FAZENDA CRUZEIRÃO E COM A ESTRADA DOS CUNHAS, NO EXTREMO SUL DO MUNICÍPIO, ÀS MARGENS DO TIETÊ, DIVISA COM ARAÇARIGUAMA	
CABREÚVA	ESTRADA DO PIRAÍ	Floriano Peixoto - Distrito Cabreúva	SEM SAÍDA E DÁ ACESSO AS ESTRADAS DA ÁGUA COMPRIDA E DA FORMOSA E TERMINA NA MARGEM DIREITA DO RIO TIETÊ – CONSTITUI CENTRO HISTÓRICO DE CABREÚVA	
	ESTRADA DO	Estr. Mun. Cruzeirinho,	SEM SAÍDA	

CABREÚVA	CRUZEIRINHO	esq. com Rodovia SP-312 – bairro Bananal – Distr. Cabreúva	
JACARÉ	RUA VEREADOR YASSUO HIRANO (antiga RUA ORIENTE)	Avenida São Paulo, esq. Rua Vereador Yassuo Hirano	SEM SAÍDA
JACARÉ	ESTRADA FAZENDA CARACOL	Avenida Joaquim Monteiro (antiga Estrada Faz. Cachoeira), esq. Estr. Faz. Caracol	DIVISA INTERMUNICIPAL COM ITUPEVA/JUNDIAÍ
JACARÉ	AVENIDA ADOLPHO JOÃO TRALDI (antiga ESTRADA GUACURI) e FAZ. SÃO SIMÃO	Via Antonio Mesquita Togni, esq. Rua Vitória - Distrito Jacaré	DIVISA INTERMUNICIPAL COM ITUPEVA

VII- VIAS LOCAIS: São as vias de acesso aos lotes e se ramificam com capilaridade RESTRITA e dentro dos loteamentos; incluindo as vias SEM SAÍDA; e devem priorizar a

circulação dos pedestres, ciclistas e de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida; essas são as vias de unidade de residência, do itinerário de veículos das vias coletoras. Serão codificadas apenas pelo seu nome oficial.

VIII- ESTRADA PARQUE: Via ou trecho da via de circulação que, mediante ato das Autoridades Ambientais Municipais e, quando necessário, das demais competentes, pode estar inserida em unidade de conservação, e possui características que compatibilizem sua utilização com a preservação dos ecossistemas locais, a valorização da paisagem e dos valores culturais e, ainda, que fomentem a educação ambiental, o turismo consciente, o lazer especialmente por caminhadas e ciclo turismo, e o desenvolvimento socioeconômico da região onde está inserida; e, pela singularidade ambiental de Cabreúva poderá compor eixo com os diversos tipos de vias.

IX- CAMINHO ou TRILHA ECOTURÍSTICA ou VIA DE PEDESTRES: é a via de passeio usado para caminhada ao ar livre, o pedestrianismo, o ciclismo ou outras atividades de locomoção similares, preferencialmente em locais paisagísticos - áreas de proteção ambiental regulamentadas para proteger os recursos naturais contra ocupação indevida e sua revitalização através do uso coletivo; podendo ter características conjugadas com as vias arteriais e para circulação com destinação aos diversos Bairros; e, de modo similar às ESTRADAS PARQUE, pela singularidade ambiental de Cabreúva poderá compor eixo com os diversos tipos de vias.
Para efeito desta LPUOS, as escadarias podem ser equiparadas às vias de pedestres.
A **rua do Cedro**, localizada no Loteamento Vale Verde, bairro da Barrinha, por sua inviabilidade de adequação ao acesso de veículos, fica reclassificada para via de pedestres.

As características técnicas, declividades e dimensões das vias de circulação, especialmente para os novos loteamentos e também para adequação das vias já existentes, são as constantes da tabela abaixo:

TIPO DE VIA	GABARITO	PISTAS (ROLAMENTO)		CANTEIRO CENTRAL (INCLUSA CICLOVIA)	PASSEIO		DECLIVIDADE MÁXIMA (%)
		Nº	Largura		Nº	Largura	
FUNÇÃO LOCAL	≥12m	1	8m	-	2	2m cada	15%
COLETORAS	≥15m	1	9 m	-		3 m cada	12%
ARTERIAIS	≥21m	2	7 m cada	≥3m		2m cada	10%

NOTAS

1. As ciclofaixas serão implantadas junto ao canteiro central, e, para a adoção de ciclovias poderá ser expandida a largura do canteiro central em direção ao leito carroçável.
2. É proibida a construção de rampas com o fim de vencer o desnível entre a sarjeta e o meio-fio, devendo o interessado solicitar alvará para rebaixamento de guia, junto à Prefeitura, para o qual será ouvido a Secretaria Municipal de Mobilidade e os órgãos de Segurança, Trânsito e Transporte; e, nas situações irregulares já existentes deverá o Proprietário do imóvel particular que compõe o alinhamento promover a adequação necessária, ressalvado que evetuais acidentes e danos materiais e físicos ocasionados pela inobservância dessa exigência serão de responsabilidade cível e criminal do referido Proprietário enquanto não corrigir a desconformidade.
3. Com relação às vias de circulação deverão ser observados que:
   - Nenhum lote resultante de parcelamento poderá distar mais de **500,00m (quinhentos metros)** de uma via coletora.
   - Vias locais terão comprimento máximo de **300,00m (trezentos metros).**

- Logradouros sem saída terão balão de retorno que permita inscrição de círculo com diâmetro de **18m (dezoito metros).**
- O comprimento máximo de uma nova via de pedestres não poderá exceder **100m (cem metros)** e, quando urbanas, deverão ser pavimentadas.
- 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; tiverem barreiras naturais intransponíveis, como lagos, maciços arbóreos, condomínios em edificações já existentes, e outros obstáculos assim definidos segundo critérios da Municipalidade.
- As vielas sanitárias ou passagem de uso exclusivo de pedestres terão mínimo de 4,00m (quatro metros).

ANEXO VIII : ZONAS DE USO DO SOLO			Tabela 1/5
Zonas Urbanas	**Densidade Demográfica (hab/ha)**	**Área mínima (m^2)**	**Testada mínima (m)**
ZEIS -Zona Especial de Interesse Social: compreende as áreas para o desenvolvimento da política habitacional mediante a regularização de parcelamentos existentes ou áreas ocupadas ou implantação de projetos que exijam parâmetros urbanísticos próprios	Definida no projeto	Definida no projeto	Definida no projeto
ZPH -Zona de Proteção Histórica: destina-se à proteção do patrimônio histórico, artístico, arqueológico e cultural e à qualificação revitalização de áreas que abrigam edificações ou benfeitorias de interesse de preservação.	180	250	8
ZUR - Zona de Uso Residencial com característica horizontal,	80	500	16
ZUM-1 -Zona de Uso Misto 1: de uso predominantemente residencial, sendo admitida a verticalização de até 4 pavimentos,	200	250	8
ZUM-2 - Zona de Uso Misto 2: destina-se ao atendimento da demanda por lotes residenciais e de uso diversificado próximos à região industrial da cidade, sendo admitida a verticalização de até 8 pavimentos,	250	175	7
ZUI-1-Zona de Uso Industrial 1: compreende as áreas delimitadas na planta que constitui o Anexo III, que fazem frente para as rodovias Prefeito João Zacchi, do seu início até a projeção da Estrada do Quito Gordo; SPA-85/300, da confluência com a rodovia SP-300 até o limite com as Zonas de Restrição Moderada e; para a rodovia SPA-85/300 até a altura da ponte sobre o Ribeirão Piraí.	-	1.000	20
ZUI-2 -Zona de Uso Industrial 2: compreende as áreas destinadas aos novos empreendimentos ou estabelecimentos, nas quais serão permitidas apenas indústrias secas, que não utilizam recursos hídricos no processo de produção, exceto em circuito fechado, e que não geram efluentes líquidos provenientes do processo de produção	-	600	15
ZEPAM-R – Zona Especial de Recuperação Ambiental: compreende as áreas delimitadas por uma faixa de cinquenta metros de largura, medida a partir da borda	-	-	-

da calha do leito regular dos corpos d'agua situados na Macrozona Urbana e; destina-se à instalação de Parques Urbanos em continuidade à zona ZEPAM –P da Macrozona Rural.			
Zonas Rurais			
ZEPAG – Zona Especial de Proteção Agrícola: constituem as áreas rurais do Município destinadas ao desenvolvimento de atividades agrícola, pecuária, agroindustrial, turísticas e recreativas, que proporcionam o uso sustentável das propriedades.	10	20.000	40
ZPDS – Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável: compreende as áreas de maior biodiversidade do município, em especial as áreas da Zona de Conservação da Vida Silvestre da APA de Cabreúva, que contém as áreas da Serra do Japi tombadas pelo CONDEPHAAT; a Serra do Itaguá e; parte das áreas de matacões.	5	200.000	40
ZEPAM–P - Zona Especial de Proteção Ambiental: faixa de até cinquenta metros de largura medida a partir da borda da calha do leito regular de todos os corpos d´agua no Município situados na Macrozona Rural.	-	-	-

ANEXO VIII : CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Tabela 2/5

Uso Habitacional **H1**: Residência horizontal unifamiliar, isolada, com ou sem edícula **H2:** Residências horizontais unifamiliares agrupadas com acesso independente à via pública para cada unidade **H3:** Residências horizontais unifamiliares superpostas, com acesso independente à via pública para cada unidade **H4:** Residência de fundo, com acesso independente à via pública **H5:** Edifício residencial com até 4 (quatro) pavimentos **H6:** Edifício residencial com 5 a 8 (cinco a oito) pavimentos **H7:** Edifício residencial com mais de 8 (oito) pavimentos **H8:** Vila habitacional constituída de edificações horizontais unifamiliares construídas em lotes **H9:** Conjunto de edifícios residenciais, com 4 (quatro) ou mais pavimentos, construídos em lotes **H10:** Conjunto habitacional constituído de edificações horizontais ou de edifícios de apartamentos, implantados em glebas **Uso Comercial e de Prestação de Serviços** **C1:** Atividades de comércio e/ou serviço que não causem nenhum tipo de incômodo e possam ser desenvolvidos na edificação horizontal de uso habitacional pelo próprio morador e até 2 empregados. **C2:** Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno porte, instalados em edificações horizontais, que não causem incômodo à vizinhança nem enquadrem nas demais categorias	estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros ou de materiais de grande porte como veículos e máquinas **C8**: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço que podem causar incômodo em virtude do tráfego freqüente e intenso de veículos, compreendendo: supermercados, centros de compra, lojas de departamento; salas de espetáculo, locais de culto; estádios, clubes desportivos, academias de ginástica; escolas de qualquer nível; hospitais; cemitérios e velórios. **C9**: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço considerados perigosos, cujas atividades impliquem no manuseio ou depósito de materiais explosivos, tóxicos ou inflamáveis. **Uso Industrial** **I1**: Indústrias não poluentes, cujas atividades gerem emissões e resíduos gasosos, líquidos e sólidos semelhantes às de uma habitação; não impliquem em tráfego pesado de veículos e; possam ser desenvolvidas na edificação residencial pelo próprio morador e até 2 empregados. **I2**: Indústrias virtualmente sem risco ambiental, que apresentam quantidades desprezíveis de poluentes do ar, da água e do solo, e não se enquadrem nas demais categorias. **I3**: Indústrias de risco ambiental leve, que apresentam uma das seguintes condições: baixo potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; efluentes líquidos industriais passíveis de lançamento no sistema público, para tratamento na Estação de Tratamento de Esgotos do Município; pequena produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos. **I4**: Indústrias de risco ambiental moderado, que apresentam uma das seguintes condições: potencial moderado de poluição

C3: Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte que podem causar incômodos relacionados a ruídos diurnos, emissões gasosas ou tráfego de veículos intenso ou pesado **C4:**Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte, que podem causar incômodos relacionados a ruídos noturnos, emissões gasosas ou tráfego de veículos intenso ou pesado. **C5**: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de médio ou grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos diurnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: serrarias, carpintarias, marcenarias, serralherias, funilarias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres. **C6**: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, médio ou grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos noturnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: salões de baile, salões de festa e de buffet, clubes noturnos, discotecas, boates, bares noturnos e similares. **C7**: Estabelecimentos de comércio e/ou serviço geradores de tráfego de veículos pesados ou de grande porte, tais como: garagens de empresas transportadoras que operem com frotas de ônibus ou caminhões; entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas,.	atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos. **I5**: Indústrias de risco ambiental elevado, que apresentam uma das seguintes condições: alto potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de grande quantidade de resíduos sólidos perigosos; perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos, ou de afetar a saúde pública. **I6**: Indústrias de grande impacto ambiental ou perigosas, que envolvam a fabricação de materiais explosivos e/ou tóxicos, tais como: pólvora, álcool, cloro e derivados, petróleo, soda caustica e derivados, cimento-amianto e similares. **Usos Rurais** **R1**: Agrosilvopastoril, compreendendo as atividades de agricultura, silvicultura, criação de animais, extração vegetal e agroindústria, desde que sua instalação esteja vinculada à manutenção da produção rural nas propriedades fornecedoras da matéria-prima. **R2**: Exploração de água mineral, compreendendo as atividades de extração e envasilhamento. **R3**: Extração mineral compreendendo as atividades de extração de argila, areia de draga de rio ou de outros minerais. **R4**: Recreacional e turístico, compreendendo hotéis, pousadas, SPAs, clínicas de repouso, clubes de campo, pesqueiros e atividades de pesquisa, educação ambiental, ecoturismo, agroturismo e esporte ou lazer ao ar livre

ANEXO VIII : PERMISSIBILIDADE DO USO DO SOLO

Tabela3/5

Tipo	Uso Permissível de acordo com a classificação da via para a qual o imóvel tem frente ou testada										
	Zonas Urbanas de Uso do Solo								Zonas Rurais de Uso do Solo		
Categoria	ZEIS	ZPH	ZUR	ZUM - 1	ZUM – 2	ZUI - 1	ZUI - 2	ZEPAM-R	ZEPAG	ZPCA	ZEPAM-P
H1	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	X	X	X	LCA	LCA	X
H2	LCA	LC	LC	LC	LC	X	X	X	X	X	X
H3	LCA	X	LC	LC	LC	X	X	X	X	X	X
H4	LCA	LC	LC	LC	LC	X	X	X	LCA	LCA	X
H5	CA	X	X	LC	LC	X	X	X	X	X	X
H6	A	X	X	X	LC	X	X	X	X	X	X
H7	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
H8	LCA	LCA	X	LCA	LCA	X	X	X	X	X	X
H9	CA	X	X	LCA	LCA	X	X	X	X	X	X
H10	LCA	X	X	LCA	LCA	X	X	X	X	X	X
C1	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	X	X	X	LCA	LCA	X
C2	LCA	LCA	CA	LCA	LCA	X	X	X	LCA	X	X
C3	A	A	A	CA	CA	LCA	LCA	X	A	X	X
C4	X	A	X	A	A	LCA	LCA	X	A	X	X
C5	X	X	X	A	A	LCA	LCA	X	X	X	X
C6	A	A	X	A	A	LCA	LCA	X	X	X	X
C7	X	X	X	A	A	CA	CA	X	X	X	X
C8	A	A	A	A	A	CA	CA	X	X	X	X
C9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

I1	**LCA**	**CA**	**LCA**	**LCA**	**LCA**	**X**	**X**	**X**	**LCA**	**LCA**	**X**
I2	**X**	**X**	**X**	**CA**	**CA**	**LCA**	**LCA**	**X**	**CA**	**X**	**X**
I3	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**LCA**	**LCA**	**X**	**X**	**X**	**X**
I4	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**LCA**	**LCA**	**X**	**X**	**X**	**X**
I5	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**CA**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
I6	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
R1	**X**	**X**	**X**	**X**	**LCA**	**X**	**LCA**	**X**	**LCA**	**LCA**	**X**
R2	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**LCA**	**LCA**	**X**	**LCA**	**X**	**X**
R3	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
R4	**X**	**X**	**A**	**A**	**A**	**X**	**X**	**X**	**LCA**	**X**	**X**

A: Apenas vias Arteriais **CA**: Vias coletoras e Arteriais **LCA**: Vias locais, Coletoras e Arteriais **X**: Uso não permitido

* Excepcionalmente nas vias coletoras e arteriais da Zona de Uso Misto 1 – ZUM 1 serão permitidos edifícios com até 5 pavimentos mediante o pagamento de outorga onerosa calculada com base na área construída do quinto pavimento.

* Excepcionalmente nas vias coletoras e arteriais da Zona de Uso Misto 2 – ZUM 2 serão permitidos edifícios com até 12 pavimentos mediante o pagamento de outorga onerosa calculada com base na soma das áreas construídas dos pavimentos situados acima do oitavo.

ANEXO VIII : ESPECIFICAÇÕES DAS NOVAS VIAS DE LOTEAMENTOS OU CONJUNTOS HABITACIONAIS DA CATEGORIA H10							Tabela 4/5
Classificação/Tipo da Via	**Larguras mínimas (m)**			**Raios mínimos das curvas de concordância das esquinas**			
	Total	**Rolamento**	**Passeios**	**Ângulo central da curva**	**Via Local**	**Via Coletora**	**Via Arterial**
Arterial	21,00	14,00	2,00	Até 25º, inclusive	50,00	65,00	110,00
Coletora	15,00	9,00	3,00	De 25º a 35º, inclusive	35,00	45,00	75,00
Local de contorno de quadra	12,00	8,00	2,00	De 35º a 45º, inclusive	25,00	33,00	55,00
Local, com balão de retorno	12,00	8,00	2,00	De 45º a 55º, inclusive	19,00	26,00	43,00
Observações:				De 55º a 65º, inclusive	16,00	21,00	35,00
1.As dimensões mínimas das vias locais de contorno de quadra, com				De 65º a 75º, inclusive	13,00	17,00	29,00
extremidades na mesma via, sem conexão com outras ruas e com				De 75º a 85º, inclusive	11,00	14,00	24,00
comprimento máximo de 400 metros, serão as mesmas especificadas para				De 85º a 95º, inclusive	9,00	12,00	20,00
as vias locais com balão de retorno.				De 95º a 105º, inclusive	7,50	10,00	16,80

2. As vias locais com balão de retorno poderão adotar as medidas			De 105º a 115º, inclusive	6,30	8,40	14,00
especificadas desde que tenham comprimento de até 200 metros e; seja			De 115º a 125º, inclusive	5,20	6,90	11,50
possível inscrever um círculo de raio igual a 9,00 metros no balão de			De 125º a 135º, inclusive	4,20	5,60	9,30
retorno.			De 135º a 145º, inclusive	3,30	4,40	7,30
Declividades limites	**Mínima (%)**	**Máxima (%)**	De 145º a 155º, inclusive	2,40	3,20	5,35
Transversal	0,50	2,50	De 155º a 165º, inclusive	1,60	2,10	3,50
Longitudinal	0,50	15,00	Maior que 165º	1,00	1,35	2,20

ANEXO VIII : ÍNDICES DE UTILIZAÇÃO DOS TERRENOS — Tabela 5/5

Índices Máximos de Aproveitamento com Outorga Onerosa

Zona de Uso do Solo	Indice de Aproveitamento com Outorga		
	Via Local	Via coletora	Via Arterial
Proteção Histórica – ZPH	-	1,20	1,20
Uso Misto – ZUM-1	1,20	1,50	2,00
Uso Misto – ZUM-2	1,50	2,00	2,50
Uso Residencial – ZUR	-	1,20	1,20
Especial de Interesse Social – ZEIS	2,00	2,00	3,00

Altura Máxima das Edificações

H = 1,70 * (L+R), onde:H = altura máxima da edificação;

L = largura da via pública frontal ao imóvel;

R = recuo frontal da edificação;

Nos terrenos de esquina, deverão ser respeitados os limites para ambas as vias.

Nos terrenos com duas ou mais frentes deverão ser respeitados os limites determinados para duas vias.

Observação:

Os índices de utilização do terreno para as áreas já ocupadas da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, são definidos para cada projeto de regularização.

Ocupação, Impermeabilização e Aproveitamento

Zona de Uso do Solo	Taxas Limites Impermeabil.		Taxas Limites Ocupação		Índices Básicos de Aproveitamento		
					Classificação Via		
	Lote	Gleba	Lote	Gleba	L	C	A
Prot. Desenv. Sustent. - ZPDS	-	0,05	-	0,03	0,06	0,06	0,06
Especial Prot. Agrícola - ZEPAG	-	0,15	-	0,05	0,10	0,10	0,10
Proteção Histórica ZPH	0,80	0,50	0,70	0,30	1,00	1,00	1,00
Uso Misto 1 ZUM - 1	0,70	0,35	0,60	0,30	1,00	1,00	1,00
Uso Misto 2 ZUM - 2	0,80	0,40	0,70	0,35	1,00	1,00	1,00
Uso Residencial ZUR	0,60	0,30	0,50	0,25	1,00	1,00	1,00
Industrial 1 ZUI-1	0,60	0,30	0,50	0,25	1,00	1,00	1,00
Industrial 2 ZUI-2	070	0,35	0,60	0,30	1,00	1,00	1,00
Especial Interesse Social - ZEIS	0,75	0,50	0,65	0,40	1,50	150	1,50