



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**LEI COMPLEMENTAR Nº 26, DE 5 DE DEZEMBRO DE 2012**

(Projeto de Lei Complementar nº 018/12 de autoria do Executivo)

**DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO URBANÍSTICA, DE ACORDO COM O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA, INSTITUÍDO PELA LEI Nº 1.238, DE 29 DE MAIO DE 2001 E REVISADO PELA LEI Nº 1.771, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2006, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**FAÇO SABER** que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

**TÍTULO I**

**DA REGULAMENTAÇÃO URBANÍSTICA MUNICIPAL**

**CAPÍTULO I**

**CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

**Seção I**

**Das Diretrizes Fixadas no Plano Diretor Estratégico – PDE**

**Art. 1º** Esta Lei Complementar tem como objetivo regulamentar o Plano Diretor Estratégico – PDE, instituído pela Lei nº 1.238, de 29 de maio de 2001 e revisado pela Lei nº 1.771, de 26 de dezembro de 2006.

**Art. 2º** Fica instituído, conforme art. 87 do PDE, a categoria de uso denominada Empreendimento Urbano Sustentável – EUS, cujas normas e parâmetros urbanísticos estão definidos nesta Lei Complementar.

**Art. 3º** Esta Lei Complementar fixa os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo no Município.

**Parágrafo único.** Os parâmetros de uso e ocupação do solo fixados no PDE têm caráter indicativo e, para efeitos de aplicação, devem obedecer ao disposto nesta Lei Complementar.

**Art. 4º** Esta Lei Complementar, nos termos do art. 72 do PDE, institui as fotos aéreas oficialmente adotadas pela Prefeitura, como base técnica para a comprovação de existência para efeito de regularização dos parcelamentos, loteamentos, desmembramentos e desdobros ou edificações.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º Para uniformização de procedimentos as fotos aéreas adotadas devem ser compatibilizadas com aquelas previstas pela Lei Específica da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Sub-Bacia Hidrográfica do Guarapiranga – APRM-G para garantir a legalidade dos atos praticados.

§ 2º Até que as fotos aéreas citadas no parágrafo anterior sejam fornecidas oficialmente ao Município pelo órgão técnico da APRM-G, serão utilizadas as fotos aéreas georreferenciadas da EMPLASA/BASE do ano de 2007.

**Art. 5º** Os lotes e glebas ocupados com usos e edificações legalmente aprovados, segundo a legislação anteriormente vigente à data da aprovação do PDE, somente poderão ter ampliadas as áreas construídas edificadas ou impermeabilizadas, obedecendo-se os termos desta Lei Complementar.

**Seção II**

**Das Diretrizes Gerais da Lei Complementar de Regulamentação Urbanística – LCRU**

**Subseção I**

**Das diretrizes gerais**

**Art. 6º** Os conceitos e parâmetros urbanísticos utilizados nesta Lei Complementar de Regulamentação Urbanística – LCRU são explicitados no seu próprio texto, quadros e anexos.

**Art. 7º** Esta Lei Complementar define e dá parâmetros para os sete níveis de planejamento conforme segue:

- I – Das Macrozonas;
- II – Das Unidades Territoriais de Planejamento – UTP;
- III – Das Zonas Ordinárias Permanentes;
- IV – Dos Empreendimentos Urbanos Sustentáveis – EUS;
- V – Das Zonas-Plano Operacionais;
- VI – Dos Planos Diretores de Bairro; e
- VII – Dos Planos Urbanísticos e das Operações Urbanas.

**CAPÍTULO II**

**DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

**Seção I**

**Das Definições**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 8º** Para efeito da aplicação desta Lei Complementar o parcelamento, uso e ocupação do solo para fins urbanos, ficam definidas as seguintes expressões:

I – **gleba** é a área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento;

II – **desmembramento** é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III – **remembramento de glebas ou lotes** é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes;

IV – **unificação** é o procedimento administrativo de aprovação do remembramento individual de glebas ou lotes para a formação de uma nova gleba ou lote;

V – **loteamento** é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

VI – **desdobro** é o parcelamento em dois novos lotes a partir de um lote existente produto de loteamento ou desmembramento anteriormente aprovado;

VII – **fracionamento** é a subdivisão de glebas em até dez lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

VIII – **quadra** é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento;

IX – **lote** é a área resultante de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro com, no mínimo, uma divisa lindeira à via de circulação oficial;

X – **via de circulação** é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:

a) via oficial de circulação de veículos ou pedestres é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura; e

b) via particular de circulação de veículos ou pedestres é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público.

XI – **alinhamento** é a linha divisória, ou divisa lindeira entre o terreno de propriedade particular ou pública e a via de circulação ou logradouro público;

XII – **alinhamento do passeio** é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o passeio público;

XIII – **o eixo das vias** é a linha imaginária que une os pontos médios das secções transversais do leito das vias e logradouros;

XIV – **frente do lote** é a sua divisa lindeira à via de circulação oficial;

XV – **fundo do lote** é a divisa oposta à frente, sendo que:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

a) no caso de lotes de esquina, o fundo do lote é o encontro de suas divisas laterais;

b) no caso de lotes situados em corredores de uso como na Zona Diversificada Local – ZDL, em esquina ou não, o fundo do lote é a divisa oposta à frente do lote, lindeira ao corredor; e

c) no caso de lotes de forma irregular ou de mais de uma frente, o fundo é definido de acordo com as condições e normas estabelecidas nesta Lei Complementar, e concorrentemente pelo Código de Edificações no que couber.

XVI – **recuo** é a menor distância, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que:

a) os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos nesta Lei Complementar; e

b) os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos.

XVII – o termo recuo, também, poderá ser utilizado pela legislação edilícia para demonstrar a distância horizontal entre bloco ou blocos de uma edificação, ou destes para as divisas do lote;

XVIII – **profundidade do lote** é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma linha paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento considerado;

XIX – **acesso** é a interligação física para veículos ou pedestres, entre a via de circulação oficial ou logradouro público e a propriedade privada ou pública, ressalvados:

a) o uso do mesmo termo para designar a interligação física entre vias de circulação particular e oficial em condomínios; e

b) o uso do termo para designar a interligação entre as áreas de uso comum e de uso privado em condomínios.

XX – **equipamentos urbanos** são as instalações de infraestrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte, redes de cabos óticos e outros de interesse público;

XXI – **equipamentos comunitários** são as instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XXII – **áreas institucionais** são as áreas destinadas à instalação dos equipamentos comunitários;

XXIII – **uso misto** é a utilização do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso;

XXIV – **sistema de recreio** são as áreas destinadas ao lazer ativo e contemplativo nos parcelamentos urbanos, assim definidos em lei;



# **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

XXV – **áreas verdes** são áreas destinadas a manter cobertura vegetal, nativa ou não, com efeito paisagístico destinadas ao lazer contemplativo, podendo incluir a arborização urbana de vias e logradouros;

XXVI – **áreas de preservação** são aquelas previstas em Lei para serem destinadas como áreas de proteção permanente da vegetação nativa, ou para recomposição da mesma com a finalidade de preservação ambiental vedada sua utilização, incluindo-se nesta categoria a proteção aos corpos d'água, etc;

XXVII – **áreas non aedificandi** são recuos administrativos destinados a proteção de ferrovias, rodovias, equipamentos e redes públicas, podendo-se incluir as servidões administrativas destinadas aos mesmos fins; e

XXVIII – **faixa de domínio** são as faixas lindeiras às rodovias, ferrovias ou redes sob jurisdição estadual ou federal, de propriedade dos respectivos governos em território Municipal.

### **Seção II**

#### **Dos Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo**

##### **Subseção I**

##### **Das Competências**

**Art. 9º** As competências dos procedimentos administrativos para fixação de diretrizes e aprovação de projetos de parcelamento do solo serão estabelecidas pelo Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

**Art. 10.** Na análise de projeto de parcelamento de solo pelo órgão competente, deverão ser apontadas todas as incorreções técnicas através de uma única exigência técnica e o atendimento por parte do interessado deverá ser feito de uma única vez, sob pena de indeferimento do pedido.

**Parágrafo único.** O prazo da expedição das exigências técnicas, assim como o seu atendimento não poderá ultrapassar os prazos previstos nesta Lei Complementar para a análise e decisão, sob pena de nulidade do procedimento.

### **Seção III**

#### **Dos Tipos de Parcelamentos por Loteamento e por Desmembramento**

##### **Subseção I**

##### **Dos Tipos de Parcelamento por Loteamento**

**Art. 11.** Atendidas as demais disposições desta Lei Complementar, os loteamentos poderão ser implantados segundo um dos tipos a seguir discriminados:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

- I – Parcelamento por Loteamento PL-1;
- II – Parcelamento por Loteamento PL-2; e
- III – Parcelamento por Loteamento PL-3.

**Parágrafo único.** O projeto de parcelamento por loteamento poderá conter mais do que um uso permitido, respeitadas as características próprias do uso e das zonas onde esteja inserido, na forma desta Lei Complementar.

**Art. 12.** Nos parcelamentos por loteamento do tipo PL-1, onde admite-se a declividade superior a trinta por cento, atendidos os requisitos do parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766/79, deverão ser atendidas, além das demais exigências previstas nesta Lei Complementar, as seguintes disposições:

I – na execução das obras previstas no inciso III do art. 32 desta Lei Complementar fica dispensada a pavimentação nas vias com declividade até dez por cento;

II – a execução das obras previstas nos projetos constantes do inciso IV do art. 32 desta Lei Complementar, poderá ser dispensada, desde que seja comprovada, mediante laudo técnico, que as áreas a serem loteadas são formadas por solos permeáveis e não saturados, que admitem solução de captação e absorção de águas servidas através de sistema isolado de tratamento de esgoto predial; e

III – com relação ao inciso III do art. 32 desta Lei Complementar, o loteador deverá apresentar o projeto de dimensionamento completo, podendo executar apenas a parte relativa à captação de águas pluviais nos pontos baixos do loteamento.

**Parágrafo único.** O parcelamento por loteamento tipo PL-1 só será permitido nas zonas de uso designadas no Título II, Capítulo I atendidas as disposições próprias a cada zona.

**Art. 13.** Nos parcelamentos por loteamento do tipo PL-2, deverão ser atendidas as exigências do art. 32 da presente Lei Complementar.

**Parágrafo único.** O parcelamento por loteamento do tipo PL-2 só poderá ser implantado nas zonas de uso designadas no Título II, Capítulo I atendidas as disposições próprias a cada zona.

**Art. 14.** Nos parcelamentos por loteamento do tipo PL-3, deverão ser atendidas as exigências do art. 32 da presente Lei Complementar, acrescidas das disposições constantes do Quadro 3, anexo.

**Art. 15.** Fica definido o parcelamento por loteamento do tipo PL-3 para os casos de remoção e relocação dos assentamentos subnormais existentes quando da aprovação do PDE, e discriminados pela Política Municipal de Habitação de Interesse Social e consentidos pela Lei Específica da APRM-G, acompanhando as seguintes normas:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

I – a quantidade de lotes com declividade acima de trinta por cento e inferior a quarenta e cinco graus não será superior a trinta por cento do total, contando com área suficiente para sistemas de contenção;

II – a área do loteamento não seja superior a duzentos mil metros quadrados;

III – o loteamento seja destinado às categorias de uso residencial, admitindo-se além desse, usos destinados ao lazer comunitário e aqueles comprovadamente de subsistência dos moradores;

IV – o loteamento será admitido nas zonas de uso para isso designadas no Título II, Capítulo I atendidas as disposições próprias a cada zona;

V – a expedição de diretrizes para a execução desta modalidade de loteamento, por parte da Prefeitura, dependerá de parecer favorável do Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, ouvido o Conselho Municipal de Habitação e, preliminarmente, a viabilidade ter sido anuída pelo órgão técnico da bacia da APRM-G; e

VI – a Prefeitura outorgará a concessão do direito real de uso ao morador, apenas após o registro do loteamento no Registro de Imóveis.

§ 1º Para os fins previstos neste artigo, fica o Executivo autorizado a outorgar concessão de direito real de uso nos termos do parágrafo único, do art. 19 da Lei Orgânica Municipal.

§ 2º Do instrumento de concessão de direito real de uso deverão constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objetos da concessão.

## **Subseção II**

### **Dos Tipos de Parcelamento por Desmembramento**

**Art. 16.** Os parcelamentos por desmembramento, atendidas as demais disposições desta Lei Complementar, poderão ser implantados segundo um dos tipos a seguir discriminados:

I – Parcelamento por Desmembramento PD-1;

II – Parcelamento por Desmembramento PD-2; e

III – Parcelamento por Desmembramento PD-3.

**Parágrafo único.** O projeto de parcelamento por desmembramento poderá conter mais do que um uso permitido, respeitadas as características próprias do uso e das zonas onde esteja inserido, na forma desta Lei Complementar.

**Art. 17.** Nos parcelamentos por desmembramento do tipo PD-1, onde admite-se a declividade superior a trinta por cento, atendidos os requisitos do parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766/79, deverão ser atendidas, além das demais exigências previstas nesta Lei Complementar.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Parágrafo único.** O parcelamento por desmembramento do tipo PD-1 será permitido nas zonas de uso para isso designadas no Título II, Capítulo I atendidas as disposições próprias a cada zona.

**Art. 18.** Nos parcelamentos por desmembramento do tipo PD-2, deverão ser atendidas, além das exigências previstas nesta Lei Complementar, as seguintes disposições:

I – para este tipo de parcelamento, que resulte em mais de dez lotes fica condicionada a aprovação à pré-existência de infraestrutura urbana e de saneamento básico na via pública;

II – no caso previsto no item anterior, a quantidade de total de lotes com declividade acima de trinta por cento e inferior a quarenta e cinco graus não será superior aos dez, ainda assim, contando com área suficiente para sistemas de contenção; e

III – serão destinadas áreas verdes, de preservação e de uso comum do povo quando o número de lotes for superiores a vinte e cinco, respeitadas as proporções previstas nesta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** O parcelamento por desmembramento do tipo PD-2 poderá ser implantado nas zonas de uso para isso designada no Título II, Capítulo I atendidas as disposições próprias a cada zona.

**Art. 19.** Fica definido o parcelamento por desmembramento do tipo PD-3 para os casos de remoção e realocação dos assentamentos subnormais existentes quando da aprovação do PDE, e discriminado pela Política Municipal de Habitação de Interesse Social e consentido pela Lei Específica da APRM-G, acompanhando as seguintes normas:

I – os lotes resultantes deste desmembramento sejam destinados às categorias de uso residencial, admitindo-se além desse, usos destinados ao lazer comunitário e aqueles comprovadamente de subsistência dos moradores;

II – no caso previsto na alínea “c” do inciso VI, a quantidade de total de lotes com declividade acima de trinta por cento e inferior a quarenta e cinco graus não será superior aos dez, ainda assim, contando com sistemas de contenção;

III – para este tipo de parcelamento, que resulte em mais de dez lotes fica condicionada a aprovação à pré-existência de infraestrutura urbana e de saneamento básico na via pública;

IV – a expedição de diretrizes para a execução desta modalidade de desmembramento, por parte da Prefeitura, dependerá de parecer favorável do Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, ouvido o Conselho Municipal de Habitação e, preliminarmente, a viabilidade ter sido anuída pelo órgão técnico da bacia da APRM-G;

V – a Prefeitura outorgará a concessão do direito real de uso ao morador, apenas após o registro do desmembramento no Registro de Imóveis; e

VI – o parcelamento não terá área superior a duzentos mil metros quadrados, sendo que por confrontação da gleba deverão seguir estas normas:





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

- a) até vinte lotes as vias de acesso podem apresentar o padrão mínimo exigível nesta Lei Complementar;
- b) entre vinte e cento e cinquenta lotes as vias de acesso deverão ser locais;
- c) entre cento e cinquenta lotes e trezentos lotes as vias de acesso deverão ser coletoras; e
- d) acima de trezentos lotes as vias de acesso deverão ser estruturais.

§ 1º O parcelamento por desmembramento do tipo PD-3 poderá ser implantado nas zonas de uso para isso designadas no Título II, Capítulo I atendidas as disposições próprias a cada zona.

§ 2º Para os fins previstos neste artigo, fica o Executivo autorizado a outorgar concessão de direito real de uso nos termos do parágrafo único do art. 19 da Lei Orgânica Municipal.

§ 3º Do instrumento de concessão de direito real de uso deverão constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objetos da concessão.

**Art. 20.** Nas zonas de uso Zona Predominantemente Residencial – ZPR, Zona Diversificada Local – ZDL, Zona Urbana Remanescente – ZUR, Zona Exclusivamente Residencial – ZER Urbana, Zona de Interesse Coletivo – ZIC e Zona Especial de Planejamento Urbanístico – ZEPU, a área mínima do lote para o uso residencial unifamiliar (R1) será de duzentos e cinquenta metros quadrados, com frente mínima de cinco metros, obedecidas as demais disposições da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

**Parágrafo único.** Para efeito da aplicação do disposto neste artigo as zonas encontram-se estabelecidas sobre a Macrozona Urbana, a exceção das ZUR.

**Art. 21.** Os parcelamentos que apresentarem restrições maiores que aquelas previstas nesta Lei Complementar, deverão tê-las registradas a margem das matrículas individualizadas de Registro de Imóveis, desde que já tenham sido previamente estabelecidas no documento público de transmissão junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis.

**Parágrafo único.** Aplica-se este artigo, também, à inclusão dos novos parcelamentos na categoria de áreas exclusivamente residenciais na forma prevista nesta Lei Complementar.

**Art. 22.** Os loteamentos de interesse social, em áreas de urbanização específica, inclusive de propriedade pública, atenderão a características urbanísticas e edificações especiais por normas contidas na Lei Específica da APRM-G e nesta Lei Complementar, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 23.** Os loteamentos, desmembramentos, desdobros e assentamentos por ocupação irregular, poderão ser regularizados se atenderem ao disposto no Título I, Capítulo III, nas Normas para Regularização dos Loteamentos, Desmembramentos, Desdobros, Assentamentos e Usos Irregulares desta Lei Complementar.

**Art. 24.** Os condomínios destinados a habitação de interesse social, nos casos permitidos pela Lei Específica da APRM-G, quando não constituírem EUS, deverão acompanhar as normas gerais aplicáveis aos padrões de parcelamento PL-3 e PD-3 no que couber, sem prejuízo das demais exigências previstas nesta Lei Complementar.

**Art. 25.** Os condomínios, assim estabelecidos nesta Lei Complementar, quando desejarem alterar seu regime jurídico e integrar-se ao sistema viário público, deverão atender a todos os requisitos urbanísticos estipulados aos parcelamentos.

**Parágrafo único.** Nos casos para os quais se pretenda a transformação em Empreendimento Urbano Sustentável, o condomínio deverá obedecer às exigências específicas previstas no Capítulo III do Título II.

**Art. 26.** O parcelamento do solo, caracterizado por loteamento ou desmembramento de acordo com a Lei Federal nº 6.766/79, está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura e deverá atender aos seguintes requisitos:

I – não serão permitidos os parcelamentos por empreendimentos imobiliários nas modalidades estabelecidas no artigo na Macrozona de Preservação, cabendo para tanto, norma específica prevista nesta Lei Complementar;

II – são consideradas zonas de expansão urbana, nos limites e regras definidas pelo PDE, as Macrozonas Rururbana 1 e 2 e a Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano;

III – não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nos locais vedados pelo art. 3º da Lei Federal nº 6.766/79, salvo quando para compensação ambiental sem ocupação humana ou execução de obras; e

IV – as destinações das áreas que devem compor o projeto de loteamento seguirão as proporções constantes do Quadro 2, anexo.

§ 1º Não se aplicam os valores definidos neste inciso nos casos de EUS, os quais possuem regras próprias, definidas nesta Lei Complementar.

§ 2º O conceituado no inciso II deste artigo poderá ser aplicado à esfera tributária até que lei específica determine a revisão dos critérios de cadastramento dos imóveis rurais e urbanos no Município.

**Art. 27.** Serão considerados na determinação das áreas destinadas na forma do inciso IV do art. 26 os seguintes critérios de ordem técnica:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

I – os espaços livres de uso público serão compostos de áreas verdes e de sistema de lazer, sendo:

- a) as áreas verdes, que não comporão as reservas legais obrigatórias de vegetação nativa, ou áreas de preservação permanente pelo Código Florestal – Lei Federal nº 4.711/65, serão destinadas a arborização urbana de forma complementar ao sistema de lazer;
- b) as áreas vegetadas dos canteiros centrais das vias públicas e passeios públicos arborizados com largura inferior a três metros lineares não poderão ser computados como áreas verdes para o previsto no inciso IV do artigo anterior;
- c) os espaços destinados ao sistema de lazer deverão ser planejados de forma a atenderem ao seu entorno imediato, proporcionalmente à sua densidade demográfica, não devendo qualquer lote distar mais que trezentos metros dos citados espaços; e
- d) os espaços destinados ao sistema de lazer, individualmente, apresentarão declividade média inferior a trinta por cento.

II – os espaços destinados ao uso institucional são compostos de equipamentos urbanos e de equipamentos comunitários, sendo que:

- a) consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares;
- b) consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- c) deverá ser prevista a reserva de faixa, ou faixas *non aedificandi* destinadas a implantação dos equipamentos urbanos necessários ao parcelamento, quando exigível;
- d) os espaços destinados aos equipamentos comunitários deverão, sempre que possível, agrupar-se em um único terreno, situados obrigatoriamente junto a via oficial de circulação de veículos, possuindo declividade inferior a trinta por cento em toda sua superfície;
- e) as áreas destinadas aos equipamentos comunitários terão profundidade igual ou superior à média dos lotes existentes na mesma quadra e, quando situadas em quadras isoladas respeitarão a razão mínima de 1:1 e máxima de 1:2 entre a extensão da testada da quadra lindeira, a via oficial e a profundidade tomada para com a mesma; e
- f) serão obrigatórios para cada tipo de parcelamento os equipamentos públicos constantes do Quadro 3 anexo, sem prejuízo das proporções previstas no inciso IV do art. 26.

III – em todos os casos, ao longo das águas correntes, canalizadas ou não, das dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi* de acordo com a legislação que as regularmente e:

- a) para atendimento do previsto no inciso IV do artigo anterior suas áreas deverão ser explicitadas em separado; e
- b) quando possível, as faixas livres devem ser utilizadas como áreas verdes, sem porém serem computadas para o atendimento do inciso IV do artigo anterior.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

IV – os espaços destinados ao sistema viário compreenderão as vias de circulação de veículos e de pessoas, vielas e demais logradouros, sendo que:

a) as vias e logradouros públicos existentes, quando utilizados para o parcelamento do solo urbano deverão atender as posturas técnicas que constam dos quadros que compõem os Anexos desta Lei Complementar;

b) quando o espaço destinado às vias de circulação, conforme estabelecido no inciso IV do artigo anterior não for atingido, mesmo atendendo os requisitos desta lei, a área necessária para completar o índice previsto será adicionada aos espaços livres de uso público;

c) as vias do projeto de loteamento previstas neste artigo deverão articular-se com vias adjacentes oficiais existentes ou aprovadas exceto quando as diretrizes permitirem ou quando outra solução for exigida para a Unidade de Vizinhança – UV;

d) as vias e logradouros provenientes de loteamento passarão a integrar o sistema viário público após serem devidamente vistoriadas e consideradas em conformidade com o projeto aprovado, inclusive quanto a implantação dos equipamentos públicos obrigatórios;

e) o recebimento das vias e logradouros na forma do item anterior poderá ser feito de forma gradual no decorrer do prazo de vigência do processo de aprovação do loteamento;

f) as vielas poderão ter caráter sanitário quando tiverem função de permitir a passagem das águas pluviais ou redes de esgoto, devendo ser previstas no projeto sem prejuízo das distâncias horizontais máximas previstas nesta Lei Complementar;

g) nos casos de loteamento, o comprimento das quadras não poderá ser superior a quatrocentos e cinquenta metros, sendo que as quadras com comprimento de trezentos metros ou mais, serão divididas obrigatoriamente a cada cento e cinquenta metros por vias de circulação de pedestres, as quais poderão coincidir com as vielas sanitárias ou de drenagem pluvial, seguindo as normas desta Lei Complementar; e

h) os passeios públicos farão parte integrante das vias e logradouros públicos cabendo, porém, a sua execução e manutenção ao proprietário dos imóveis lindeiros aos quais dêem acesso, guardada a proporcionalidade das testadas e garantida à acessibilidade prevista em lei.

§ 1º Em zona urbana ou de expansão urbana, nos termos desta Lei Complementar, o desmembramento de glebas com área inferior a dez mil metros quadrados, estão desobrigadas do disposto nas alíneas “b” e “c” do inciso IV deste artigo, quando comprovadamente existentes pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, anterior à data da publicação do PDE.

§ 2º As áreas resultantes de desmembramento deverão, sempre, ter frente para via oficial de circulação de veículos existentes, e observados as dimensões mínimas de lote previstas na legislação para as diferentes zonas de uso, respeitado o disposto nesta Lei Complementar.

**Art. 28.** O desdobro é o desmembramento do lote unitário regularmente aprovado anteriormente a esta Lei Complementar em dois novos lotes.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º O desdobro poderá somente ser aprovado quando a infraestrutura do loteamento ou desmembramento que lhe deu origem estiverem compatíveis com a densidade prevista para o local.

§ 2º O desdobro somente poderá ser requerido de forma isolada respeitadas às frações equivalentes previstas pela legislação em vigor.

§ 3º Os lotes produto de parcelamento irregular anterior à vigência desta Lei Complementar, serão objeto da política de regularização fundiária dentro dos parâmetros estabelecidos pela legislação específica.

**Seção IV**

**Licenciamento**

**Subseção I**

**Do Loteamento**

**Art. 29.** A elaboração do projeto de loteamento será precedida de fixação de diretrizes, por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I – requerimento assinado pelo proprietário do terreno;
- II – título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- III – comprovante do pagamento dos tributos municipais dos últimos cinco anos, que incidam sobre a área;
- IV – duas vias de cópias de levantamento planialtimétrico cadastral da área objeto do pedido com vértices georreferenciados em coordenadas UTM na escala 1:1.000, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e suas denominações, tipo de vegetação existente, vias oficiais e situação da área, na escala 1:10.000, que permita o seu perfeito reconhecimento e localização;
- V – duas vias de anteprojeto geométrico de implantação do parcelamento, constando: as vias e logradouros projetados; as áreas públicas e as áreas de preservação propostas; as faixas *non aedificandi* e de preservação permanente; as glebas divididas em quadras e lotes, também, mostradas em quadro de áreas resumo do empreendimento;
- VI – Certidão Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano relativa à gleba, ou glebas que compõe o projeto indicando a viabilidade de sua apresentação, emitido pelo Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana; e
- VII – manifestação favorável do órgão técnico da APRM-G sobre a viabilidade do empreendimento.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º Quando a gleba for objeto de mais de uma matrícula junto ao Registro de Imóveis, deverá ser solicitada sua unificação anteriormente a aprovação do projeto nos termos do art. 32, constando tal exigência das diretrizes expedidas na forma deste artigo.

§ 2º A Prefeitura fará constar das diretrizes expedidas:

- I – indicação das zonas de uso onde se localiza o empreendimento, a UTP e, caso houver, o Plano Diretor de Bairro – PDB e o Plano Urbanístico à qual a gleba pertence;
- II – a concordância quanto a proporção e a localização das áreas públicas e das áreas de preservação propostas;
- III – a concordância quanto à posição e proporção do sistema viário proposto;
- IV – a concordância quanto o número, a superfície e a disposição das quadras e lotes propostos; e
- V – as restrições legais que existam sobre o terreno e sobre o empreendimento em função do PDE e desta Lei Complementar, e que possam condicionar sua aprovação e implantação.

**Art. 30.** O prazo para expedição de diretrizes e despacho do requerimento é de até sessenta dias, a contar da data do protocolo do pedido.

**Parágrafo único.** O curso desse prazo ficará suspenso durante o atendimento de pendência, pelo requerente, de exigências previstas na legislação e exaradas pela Prefeitura no prazo máximo de trinta dias da protocolização.

**Art. 31.** As diretrizes terão validade pelo prazo de cento e oitenta dias contados a partir da data de publicação da notificação de sua expedição, renováveis pelo mesmo período.

**Parágrafo único.** Fica obrigada a Prefeitura a publicar a notificação citada no *caput* deste artigo, no prazo máximo de trinta dias da expedição destas diretrizes.

**Art. 32.** O projeto de loteamento, submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, após a anuência do Estado, obedecidas as diretrizes expedidas e a regulamentação própria, deverá constar de:

- I – plano geral do loteamento, na escala 1:1.000 em seis vias impressas e uma em meio digital, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e inscrito na Prefeitura, constando de:
  - a) curvas de nível de metro em metro;
  - b) vias de circulação, quadras, lotes, áreas verdes, áreas de lazer, áreas institucionais, áreas de preservação e faixas *non aedificandi* dimensionadas e numeradas;
  - c) indicação gráfica dos recuos dos lotes, quando o loteamento criar restrições maiores do que as exigidas pela legislação;
  - d) indicação, em planta, da área dos lotes, das áreas públicas, das áreas de preservação e faixas *non aedificandi* individualizadas;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

e) indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com os títulos de propriedade;

f) indicação, em quadro da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, das áreas verdes, das áreas institucionais e do número total de lotes; e

g) indicação, em quadro, das exigências urbanísticas convencionais, incluídas as havidas pela expedição das diretrizes.

II – perfis longitudinais e secções transversais de todas as vias de circulação, em escalas horizontal de 1 :1.000, e vertical de 1:100;

III – projeto completo, detalhado e dimensionado, de guias, sarjetas e pavimentação das vias do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade dos coletores e, quando as diretrizes o exigirem, a retificação ou canalização de águas correntes, obedecidas as normas e padrões da legislação em vigor, inclusive a devida outorga do Departamento de Águas e Energia Elétrica – DAEE se for o caso;

IV – projeto completo da rede de coleta de águas servidas, sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e quando for necessário projeto de captação e tratamento, obedecidas as normas e padrões fixados e aprovados pela concessionária competente;

V – memorial descritivo e justificativo, correspondente a cada projeto, inclusive, memorial de arborização, recuperação da vegetação nativa e contenção do processo erosivo das águas superficiais; e

VI – cronograma físico-financeiro da execução das obras, cujos projetos constam dos incisos III, IV e VI deste artigo.

**Parágrafo único.** Para o atendimento das exigências do inciso IV , quando a topografia da área do projeto com largura mínima de um metro e cinquenta centímetros, destinadas à passagem de dutos de loteamento exigir, deverão ser indicadas em planta as reservas de faixas *non aedificandi* para águas pluviais e esgoto de um lote para outro gravadas com servidão de passagem; estas faixas poderão utilizar os recuos previstos na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo para as diferentes zonas de uso.

**Art. 33.** A aprovação e a execução do projeto de loteamento pela Prefeitura obedecerão a sistemática definida neste artigo, com cronograma e instrumento de garantia.

§ 1º Atendidas pelo projeto as disposições legais, será expedido, pelo órgão competente da Prefeitura, o ato de aprovação passando a vigorar o cronograma físico-financeiro das obras a executar.

§ 2º O prazo para a expedição da autorização para execução das obras e da aprovação do cronograma físico-financeiro, constante do art. 32 desta Lei Complementar é de até cento e vinte dias, a contar da data do protocolo do pedido.

§ 3º Para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovados, o loteador deverá alternativamente:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

I – efetuar caução em dinheiro, título da dívida pública municipal ou fiança bancária, no valor total das obras de infraestrutura previstas no art. 44 desta Lei Complementar; e

II – vincular à Prefeitura cinquenta por cento da área total dos lotes, mediante instrumento público de hipoteca, averbado a margem da matrícula unificada do imóvel no Registro de Imóveis local.

§ 4º Os procedimentos administrativos para efetivação das garantias serão os já previstos na legislação vigente.

§ 5º De posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, o loteador terá até cento e oitenta dias para submeter o loteamento ao Registro Imobiliário.

§ 6º Deverá constar dos modelos de contrato-padrão a serem arquivados no Cartório de Registro de Imóveis, a definição do tipo de loteamento adotado e, quando for o caso, as exigências urbanísticas convencionais, as restrições de remembramento ou desmembramento de lotes e a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar.

§ 7º Somente após a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis o loteador poderá dar início às obras.

**Art. 34.** Executadas, vistoriadas e aceitas as obras do loteamento, a Prefeitura expedirá documento liberando o loteador da modalidade de garantia prestada.

§ 1º O prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de dois anos, contados da data de sua aprovação e de sua constituição, respectivamente, cabendo pedido de renovação por mais dois períodos de um ano desde que com as obras em andamento.

§ 2º O prazo para a conclusão da vistoria constante no *caput* será de noventa dias a partir da sua solicitação e atendida a Lei Orgânica Municipal.

**Art. 35.** A Prefeitura poderá utilizar-se da caução apresentada e retida na forma do art. 33 para efetuar as obras necessárias à regularização do parcelamento na forma da legislação federal na defesa dos direitos dos eventuais adquirentes.

**Art. 36.** Qualquer modificação no projeto ou na execução de loteamento deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

I – requerimento solicitando a modificação;

II – memorial descritivo das modificações, com respectivas justificativas;





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

III – quatro cópias impressas e uma digital dos projetos referentes às modificações; e

IV – uma cópia impressa e uma digital do projeto aprovado.

§ 1º Os pedidos de modificações em loteamentos registrados, além dos documentos referidos neste artigo, deverão ser instruídos por documentos que comprovem a anuência de todos os adquirentes dos lotes, a menos que haja regra explícita no título de aquisição com respeito a esta anuência.

§ 2º O prazo para a análise e aprovação das modificações propostas, atendidas as exigências técnicas efetuadas, será de até cento e vinte dias caso tenha sido proposta alteração substancial dos projetos aprovados.

### **Subseção II**

#### **Do Desmembramento**

**Art. 37.** A elaboração do projeto de desmembramento de uma gleba com a definição de onze ou mais lotes, das áreas destinadas ao uso público, institucional e áreas verdes, conforme diretrizes da Prefeitura, a pedido do interessado, serão precedidas de requerimento com os seguintes documentos:

I – requerimento assinado pelo proprietário do terreno;

II – título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

III – comprovante do pagamento dos tributos municipais dos últimos cinco anos, que incidam sobre a área;

IV – duas vias de cópias de levantamento planialtimétrico cadastral da área objeto do pedido com vértices georreferenciados em coordenadas UTM na escala 1:1.000 ou 1:500, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e suas denominações, tipo de vegetação existente, vias oficiais e situação da área, na escala 1:10.000, que permita o seu perfeito reconhecimento e localização;

V – duas vias de anteprojeto geométrico de implantação do parcelamento, constando: as vias e logradouros existentes; as áreas públicas e as áreas de preservação propostas; as faixas *non aedificandi* e de preservação permanente; as glebas divididas em lotes, também, mostradas em quadro de áreas resumo do empreendimento;

VI – Certidão Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano relativa a gleba, ou glebas que compõe o projeto indicando a viabilidade de sua apresentação, emitido pelo Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana; e

VII – manifestação favorável do órgão técnico da APRM-G sobre a viabilidade do empreendimento.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º Nas diretrizes a serem fixadas pela Prefeitura constarão a localização das áreas verdes e áreas públicas de acordo com o disposto no art. 27 desta Lei Complementar.

§ 2º A Prefeitura fará constar das diretrizes expedidas indicação das zonas de uso, onde se localiza a gleba, UTP e, caso houver, o PDB e o Plano Urbanístico a qual a gleba pertence.

**Art. 38.** O projeto de desmembramento será submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas às diretrizes expedidas e a regulamentação própria, constando de:

I – uma via de cópia de planta topográfica em escala 1:500 ou 1:1.000, com indicação da situação da área anterior ao desmembramento, vias de circulação lindeiras, corpos d'água, declividade e áreas de restrição administrativa ou ambiental, com dimensões e confrontações de conformidade com o inciso IV do art. 17; e

II – plano geral do desmembramento, georreferenciado na escala 1:1.000 ou 1:500, em quatro vias impressas e uma em meio digital, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e inscrito na Prefeitura, contendo:

a) indicação dos lotes e áreas de uso público resultantes do desmembramento, com as dimensões de todas as suas linhas divisórias; e

b) quadro indicativo da área total da gleba, das áreas dos lotes, das áreas verdes, das áreas públicas e do número dos lotes.

**Art. 39.** Aplicam-se aos desmembramentos os prazos fixados nesta Lei Complementar, pelos arts 30 e 31, quanto à expedição e validade das diretrizes, e os fixados no art. 36, para a aprovação do projeto de desmembramento.

### **Subseção III**

#### **Do Desdobro**

**Art. 40.** O desdobro do lote deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

I – requerimento assinado pelo proprietário, solicitando o desdobro;

II – comprovante do pagamento dos tributos municipais dos últimos cinco anos, que incidam sobre o lote objeto do pedido;

III – título de propriedade do lote, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

IV – duas vias de cópias do projeto de desdobro em escala 1:100, contendo:

a) o lote a ser desdobrado e seu dimensionamento;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

- b) a situação do lote, indicando a sua localização com a distância medida ao alinhamento do logradouro público mais próximo;
- c) as eventuais construções existentes no lote, com indicação da área construída e ocupada e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizada; e
- d) os lotes resultantes do desdobro, indicando o seu dimensionamento e sua vinculação com o lote objeto do desdobro.

V – Certidão Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano relativa a gleba do projeto indicando a viabilidade de sua apresentação, emitido pelo Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana.

§ 1º O prazo máximo para a aprovação ou indeferimento do pedido do desdobro de lote será de sessenta dias, contados a partir do protocolo do pedido.

§ 2º Do prazo do parágrafo anterior será descontado o tempo de atendimento de eventuais exigências técnicas havidas na análise do projeto.

§ 3º O fracionamento de uma única gleba individualizada em até dez lotes acompanhará tramitação administrativa semelhante ao previsto neste artigo, quando:

I – tratar-se de uma única gleba individualizada em matrícula própria, não contígua a outro imóvel do mesmo proprietário; e

II – não tiver origem em desmembramento anteriormente aprovado da gleba maior, onde não tenha ocorrido a transmissão do direito de propriedade a terceiros no prazo mínimo de cinco anos.

**Art. 41.** O desdobro de lote, quando vinculado a projeto de edificação, poderá ser aprovado simultaneamente com a aprovação do projeto, desde que os lotes resultantes do desdobro atendam às dimensões mínimas para a zona de uso na qual se localize, sendo concedido após a vistoria de conclusão da citada edificação, observado o disposto nesta Lei Complementar.

### CAPÍTULO III

#### DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

##### Seção I

##### Das Diretrizes Urbanísticas da Política de Habitação

**Art. 42.** O Poder Público Municipal desenvolverá políticas habitacionais e fundiárias que visem à realização plena e progressiva do direito à moradia adequada, que evitem a ocupação irregular de áreas públicas e privadas sendo princípio fundamental da Política Habitacional de Itapeçerica da Serra:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

I – ampliar o acesso à moradia adequada a todos os cidadãos, através de políticas de combate a especulação do solo urbano, assim como, o ganho especulativo decorrente da intensificação do uso sem pagamento de contrapartida de interesse público;

II – implantar programas que subsidiem a produção pública da moradia popular e garantam a propriedade legal da mesma;

III – promover a regularização do uso e ocupação do solo com a participação da sociedade civil;

IV – promover, através de programas especiais, a melhoria das condições de habitabilidade das unidades residenciais existentes e sua regularização; e

V – promover, através de planos de urbanização, a melhoria das condições urbanísticas dos assentamentos habitacionais de baixa renda e sua regularização urbanística e fundiária.

**Art. 43.** Para propiciar a melhoria das condições urbanísticas, a Prefeitura deverá:

I – proceder à adequação do sistema viário considerando, quando houver, as diretrizes apontadas pelos planos de bairro;

II – proceder à definição dos lotes existentes, adequando-os a legislação; e

III – criar condições de regularização através da instituição de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e ZIC de acordo com o PDE, esta Lei Complementar e PDB.

**Parágrafo único.** São objetivos das ações propostas no *caput*:

I – promover a urbanização completa e a regularização fundiária dos assentamentos habitacionais inseridos na malha urbana ou de expansão urbana em parceria com outros agentes públicos ou privados; e

II – incentivar a participação popular na tomada das decisões e na adoção das medidas necessárias para a regularização jurídica e a urbanização específica.

### **Subseção I**

#### **Da Regularização Fundiária Urbana**

**Art. 44.** A regularização fundiária urbana para os fins desta Lei Complementar é o conjunto das ações que utilizando instrumentos jurídicos, urbanísticos e fiscais específicos, destina-se a garantir e ampliar o direito à moradia digna nas áreas urbanas e de expansão urbana do Município.

§ 1º A regularização fundiária visa fundamentalmente sanar as inadequações dos assentamentos humanos destinados ou utilizados para a moradia enquanto diretriz da política urbana, almejando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º A regularização fundiária insere-se nas normas que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança, do equilíbrio ambiental e do bem-estar dos cidadãos.

**Art. 45.** São princípios gerais da regularização fundiária, respeitadas as diretrizes de política urbana contidas na Lei Federal nº 10.257/01:

I – ampliação do acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V – concessão do título preferencialmente para a mulher.

**Art. 46.** A regularização fundiária urbana para os fins desta Lei Complementar é dividida em:

I – Regularização Fundiária de Interesse Social; e

II – Regularização Fundiária de Interesse Específico.

§ 1º Regularização Fundiária de Interesse Social destina-se a assentamentos sobre áreas urbanas ou de expansão urbana, públicas ou privadas onde:

I – a ocupação ocorra em lotes ou frações equivalentes de uso exclusivo situados em ZEIS;

II – os possuidores e ou ocupantes não possuam outro imóvel urbano ou rural em qualquer local do território brasileiro;

III – predomine a ocupação por população de baixa renda; e

IV – áreas da União conforme Lei Federal nº 11.977/09, art. 47, VII, alínea “c”.

§ 2º A Regularização Fundiária de Interesse Específico destina-se a assentamentos em áreas urbanas ou de expansão urbana, públicas ou privadas que não atendam as condições do parágrafo anterior.

§ 3º Para fins de regularização fundiária de parcelamentos anteriores a 26 de dezembro de 2006 as Macrozonas externas, uma vez consideradas nesta Lei Complementar como áreas de expansão urbana, serão consideradas como urbanas no sentido do inciso I do art. 47 da Lei Federal nº 11.977/09.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Subseção II**

**Dos Instrumentos da Regularização Fundiária**

**Art. 47.** São considerados instrumentos da regularização fundiária urbana no âmbito do PDE e desta Lei Complementar:

- I – as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- II – as Zonas de Interesse Coletivo – ZIC;
- III – a Concessão de Direito Real de Uso – CDRU;
- IV – a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia – CUEM;
- V – a Demarcação Urbanística;
- VI – a Legitimação de Posse;
- VII – a Assistência Técnica;
- VIII – os Conjuntos de Habitação de Interesse Social – HIS; e
- IX – os Programas de Recuperação de Interesse Social – PRIS.

**Parágrafo único.** Outros instrumentos institucionais poderão ser agregados aos dispostos no *caput* pela legislação de habitação de interesse social local, desde que mantidos os pressupostos que orientam a regularização fundiária urbana na forma desta Lei Complementar.

**Art. 48.** As ZEIS, são definidas nesta Lei Complementar de acordo com as diretrizes do PDE, servindo para efeito jurídico como Áreas de Recuperação Ambiental – ARA 1 previstas na Lei Estadual nº 12.233/06, e são apontadas em mapa específico anexo a esta Lei Complementar.

§ 1º Cabe ao Poder Executivo Municipal regulamentar os procedimentos de intervenção a fim de estabelecer os programas e ações para as áreas de interesse especial, adequando-os às demandas de regularização de cada área e aos padrões urbanísticos e ambientais fixados por lei.

§ 2º Os padrões urbanísticos e ambientais obedecerão primordialmente ao disposto no PDE, nesta Lei Complementar e na Lei Específica da APRM-G e, concorrentemente nos PDB.

**Art. 49.** As ZIC, definidas nesta Lei Complementar de acordo com as diretrizes do PDE, poderão ser transformadas em ZEIS-2 na necessidade de áreas para implantação de HIS, de áreas para compensação urbanística ou ambiental, sempre nos programas de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º O Executivo poderá exercer o direito de preempção sobre as áreas citadas no *caput*, visando garantir terrenos necessários para regularização fundiária, nos termos da Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º O Município providenciará cadastro fundiário detalhado das áreas de ZIC e ZEIS para controle do exercício do direito de preempção e regularização fundiária.

§ 3º De acordo com o art. 74 da Lei Municipal nº 1.771/06 – PDE, os parcelamentos urbanos de interesse social que venham a localizar-se sobre ZIC terão normas urbanísticas específicas de acordo com esta Lei Complementar.

**Art. 50.** A CDRU obedecerá aos termos do Decreto-Lei nº 271/67.

**Parágrafo único.** Para os fins de que trata esta legislação a Concessão de Direito Real de Uso visa o direito fundamental à moradia podendo, entretanto, nos casos de subsistência econômica do possuidor ou ocupante de área pública permitir uso diverso.

**Art. 51.** A CUEM atenderá, no que couber a Medida Provisória nº 2.220/01 ou legislação que a suceda.

§ 1º A CUEM poderá ser conferida de forma individual ou coletiva atendidos o prazo, a metragem da área e as vedações previstas na legislação.

§ 2º Fica o Executivo, através de seu setor habitacional, obrigado a decretar no prazo de até cento e oitenta dias o regulamento para a outorga a título de CUEM de áreas urbanas de propriedade pública municipal com até duzentos e cinquenta metros quadrados àquele que até 30 de junho de 2001 ali residiu por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

**Art. 52.** O Município deverá assegurar o exercício do direito de CUEM, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de a moradia estar localizada em área de risco, cuja condição não possa ser revertida por obras ou outras intervenções.

§ 1º O Município poderá, também, assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:

- I – ser a área de uso comum do povo;
- II – ser a área localizada onde houver projeto e obra de urbanização com outras destinações prioritárias de interesse público definidas no PDE ou PDB aprovado por lei;
- III – ser a área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV – ser área reservada à construção de represas e obras congêneres; e
- V – situado em via de comunicação.

§ 2º Para atendimento do direito previsto no parágrafo anterior, a moradia deverá estar localizada próxima ao local que deu origem ao direito que trata este artigo e em casos de impossibilidade, em outro local desde que haja manifesta concordância do beneficiário.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo morador e vinculadas à moradia.

§ 4º Extinta a CUEM, o Poder Público recuperará o domínio pleno do terreno.

§ 5º É facultado ao Poder Público promover, exclusivamente ou em parceria, as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de CUEM visando à melhoria do padrão de habitabilidade, podendo ser ressarcido do investimento.

**Art. 53.** Demarcação urbanística é o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

§ 1º O produto da demarcação urbanística é o Auto de Demarcação Urbanística lavrado pelo órgão do Poder Público Municipal responsável pela regularização de interesse social, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação instruído de acordo com a legislação federal.

§ 2º Fica o Executivo, por meio de seu setor habitacional, obrigado a decretar no prazo de até cento e oitenta dias o regulamento para a demarcação urbanística em áreas urbanas do Município, incluindo os procedimentos da legitimação de posse.

**Art. 54.** A legitimação de posse é o ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse, seguindo a legislação federal.

§ 1º A legitimação de posse será titulada aos ocupantes cadastrados após o registro do projeto do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, este elaborado e submetido pelo Poder Público.

§ 2º As condições para a legitimação de posse para os moradores cadastrados pelo Poder Público são:

I – não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; e

II – não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.

**Art. 55.** A Assistência Técnica prevista pela Lei Federal nº 10.257/01 e pela Lei Federal nº 11.888/08 será, no âmbito municipal regulamentada por ato do Poder Executivo após a devida autorização legislativa e visa garantir a universalidade do acesso dos cidadãos aos serviços técnicos de construção civil que possam garantir a melhoria dos padrões de moradia, ao mesmo tempo em que garantam a agilização e barateamento dos trâmites burocráticos.





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º O Município dará prioridade às entidades de classe do ramo da Engenharia e Arquitetura para o estabelecimento de convênios ou programas de assistência técnica para moradia e regularização fundiária, em parceria com os órgãos técnicos municipais de aprovação e licenciamento.

§ 2º Quando não houver habilitação de entidade na forma do parágrafo anterior, o Município poderá firmar convênio ou programa de cooperação com organizações ou sociedade civil de notório saber na matéria e, em último caso habilitará empresas ou prestadores de serviço individuais para tanto.

**Art. 56.** Os HIS, independentemente do número de unidades, é o conjunto de habitações de interesse social destinadas a receber os moradores que venham a ser removidos de áreas de risco físico ou ambiental, ou por projetos de desadensamento em programas de regularização fundiária.

§ 1º As normas urbanísticas para a implantação dos HIS, tanto horizontais como sobrepostos fazem parte desta Lei Complementar no seu texto e em Quadro anexo.

§ 2º Os HIS serão edificados nas ZEIS-2 ou em ZIC transformadas em ZEIS-2 destinadas a programas de regularização fundiária ou recuperação ambiental na forma desta Lei Complementar.

**Art. 57.** Os PRIS previstos pela Lei Estadual nº 12.233/06 e regulamentados no Decreto Estadual nº 51.686/07 – legislação específica da área de proteção e recuperação do reservatório de Guarapiranga e destinados a recuperação das ARA-1, previstas nesta legislação como ZEIS são instrumento da regularização fundiária urbana.

§ 1º Os procedimentos estabelecidos na legislação estadual serão complementados pelas normas urbanísticas previstas nesta Lei Complementar no que couber, da mesma forma que o será pela legislação específica da habitação de interesse social de âmbito local.

§ 2º A demarcação das ARA-1 será estabelecida pelo Município conforme dispõe esta Lei Complementar, atendendo a legislação estadual.

## **Seção II**

### **Dos Parcelamentos Irregulares do Solo Urbano**

#### **Subseção I**

#### **Da Constatação do Parcelamento do Solo Irregular**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 58.** Constatada a implantação irregular de parcelamento do solo deverão ser adotadas, de imediato, pela Prefeitura, as seguintes providências:

- I – autuação de processo;
- II – identificação do responsável pelo parcelamento;
- III – caracterização urbanística inicial do parcelamento, mediante o levantamento da localização, área aproximada, densidade da ocupação, danos ambientais e outros elementos relevantes que apurem a ilegalidade; e
- IV – expedição de notificação de irregularidade dirigida ao responsável pelo parcelamento, instando-o a interromper a implantação do parcelamento ou desfazê-lo.

**Art. 59.** Após a expedição da notificação de irregularidade deverão ser tomadas as medidas administrativas e judiciais cabíveis, abrangendo a legislação específica da bacia e de crimes ambientais, quando couber.

**Art. 60.** Expedida a notificação de irregularidade e constatada a irreversibilidade imediata da implantação do parcelamento, a Prefeitura deverá promover a paralisação da ocupação dos lotes simultaneamente ao cadastramento dos seus ocupantes e, do mesmo modo, cadastrar os eventuais adquirentes para fins de depósito judicial das prestações restantes dos adquirentes nos termos da Lei Federal nº 6.766/79.

**Subseção II**

**Da Comprovação do Parcelamento do Solo Irregular Existente**

**Art. 61.** Os parcelamentos do solo para fins urbanos implantados irregularmente no Município de Itapecerica da Serra anteriormente à data estabelecida nesta Lei Complementar poderão ser regularizados desde que obedecidos os critérios fixados no próprio PDE, nesta Lei Complementar e nas legislações estadual e federal.

§ 1º Para os fins de classificação administrativa desta Lei Complementar considera-se parcelamento irregular aquele que foi executado sem autorização da Prefeitura, em desacordo com a legislação vigente, ou ainda em desacordo com o plano aprovado, difere do parcelamento clandestino por este ter sido, também, executado sem ser oficialmente apreciado ou aprovado pelo Poder Público.

§ 2º O termo genérico assentamentos irregulares se refere às ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia, e no qual podem se inserir as definições do parágrafo anterior.

**Art. 62.** A Prefeitura poderá aceitar para fins de regularização técnica do parcelamento do solo irregular e, conseqüentemente emissão do Auto de Regularização previstos nesta Lei Complementar, compromisso de venda e compra ou escritura pública não registrada da gleba parcelada.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 63.** A comprovação da existência do parcelamento do solo irregularmente implantado no período determinado no artigo anterior far-se-á por qualquer documento expedido ou autuado pela Administração Municipal ou por qualquer outro que possua valor legal, inclusive, por levantamento aerofotogramétrico reconhecido por órgão público efetivado antes de data da aprovação do PDE obedecido o seu art. 60, estabelecido no art. 4º desta Lei Complementar.

§ 1º A situação de irreversibilidade do parcelamento será caracterizada e comprovada por laudo técnico, que levará em consideração a localização do parcelamento, sua situação física, social e jurídica.

§ 2º Na hipótese de necessidade de reversão do parcelamento do solo à condição de gleba, diagnosticada pelo laudo técnico, o empreendedor ou proprietário deverá atender às exigências previstas no § 1º do art. 64 desta Lei Complementar.

§ 3º Poderá ser objeto de regularização, nos termos desta Lei Complementar, a parte parcelada de uma gleba.

§ 4º A área remanescente, quando não for necessária à regularização do parcelamento, será considerada como gleba para efeito de aplicação da legislação vigente de parcelamento do solo.

**Art. 64.** Ficam desde já excluídos da regularização tratada nesta Lei Complementar os parcelamentos irregulares do solo ou parte deles, que apresentem uma das seguintes características:

I – tenham sido executados em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública até sua correção;

II – tenham sido executados em terrenos com declividade igual ou superior ao previsto nas legislações pertinentes, salvo se atendidas as exigências específicas da legislação municipal;

III – tenham sido executados em terrenos nos quais as condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações, salvo se comprovada sua estabilidade, mediante a apresentação de laudo técnico específico;

IV – tenham sido executados em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações; e

V – tenham sido executados em áreas de preservação permanente onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a eliminação dos agentes poluentes.

§ 1º Na impossibilidade de correção das situações previstas neste artigo, deverá o empreendedor ou proprietário desfazer o parcelamento objetivando o retorno da área à condição de gleba, devendo ainda executar as obras e serviços necessários para sanar eventuais danos ambientais causados pelo parcelamento.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º O Município acionará os responsáveis pelo parcelamento para que executem o previsto no parágrafo anterior inicialmente por via administrativa e, em seguida judicialmente.

**Subseção III**

**Da Regularização Fundiária de Interesse Específico**

**Art. 65.** A regularização fundiária de interesse específico, nos termos da legislação federal e nos termos desta Lei Complementar, difere da regularização fundiária de interesse social para sua aplicação no Município.

**Art. 66.** A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto específico pelo Poder Público, assim como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

§ 1º O projeto de que trata o *caput* deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente e demais disposições previstas na legislação ambiental.

§ 2º O Poder Público poderá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente.

**Art. 67.** Caberá primordialmente ao responsável pelo parcelamento o cumprimento de toda e qualquer exigência técnica ou jurídica, necessária à regularização plena do parcelamento.

§ 1º O Poder Público deverá definir, na licença urbanística e ambiental da regularização fundiária de interesse específico, as responsabilidades relativas à implantação:

- I – do sistema viário;
- II – da infraestrutura básica;
- III – dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e
- IV – das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas.

§ 2º A critério do Poder Público, as responsabilidades previstas no *caput* poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

- I – os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e
- II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma do inciso IV do § 1º deverão integrar termo de compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanística e ambiental, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial na forma da lei.

**Art. 68.** A Prefeitura deverá exigir do responsável pelo parcelamento as garantias previstas pela legislação municipal vigente de parcelamento do solo, visando assegurar a execução das obras e compensações necessárias à regularização do parcelamento.

**Parágrafo único.** Quando as associações de moradores legalmente constituídas assumirem a execução das obras e compensações poderão ser dispensadas da apresentação de garantias, entretanto, a Prefeitura deverá cobrar judicialmente do responsável pelo parcelamento irregular o valor das obras que deveria legalmente ter executado e não executou.

**Art. 69.** O processo de regularização do parcelamento do solo irregularmente executado enquadrar-se-á em categoria de processo especial, tendo seu rito definido por esta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** Para efeito desta Lei Complementar, o responsável pelo parcelamento poderá ser tanto o proprietário do imóvel parcelado quanto o seu empreendedor.

**Art. 70.** A regularização poderá ser solicitada mediante requerimento próprio, instruído com os documentos exigidos nesta Lei Complementar:

- I – pelo proprietário ou empreendedor;
- II – por um ou mais adquirentes de lotes; e
- III – por associações, legalmente constituídas, que representem os adquirentes.

**Parágrafo único.** O processo de regularização também poderá ser iniciado *ex officio* pela Prefeitura.

**Art. 71.** A proposta de regularização deverá ser feita pelo responsável e acompanhada de laudo técnico, obedecidos os parâmetros técnicos e urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** Na omissão do responsável, e na falta do laudo técnico, sendo a regularização requerida por adquirentes de lote ou associação, assim como, no caso de regularização *ex-officio* a Prefeitura poderá elaborar a proposta e o laudo previsto no *caput* deste artigo, desde que observadas as condições estabelecidas pelo § 2º do art. 67.

**Art. 72.** Deverão ser contemplados, no laudo técnico os seguintes aspectos:

- I – diagnóstico sócioambiental e urbanístico do parcelamento; e
- II – proposta técnica e urbanística para a regularização do parcelamento.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 73.** O projeto de regularização do parcelamento além do previsto no art. 51 da Lei Federal nº 11.977/09 atenderá às exigências complementares da Prefeitura na forma de seu § 2º devendo, também, conter as plantas curvas de nível de metro em metro, quadras, lotes, áreas remanescentes e áreas destinadas ao uso público.

§ 1º Os projetos de regularização de parcelamento e respectivos memoriais descritivos, bem como, os cronogramas de obras e serviços deverão ser assinados por profissional habilitado e pelo responsável pelo parcelamento, que se responsabilizará, também, perante o Código Civil.

§ 2º Deverá a Municipalidade na omissão do responsável pelo parcelamento exigir deste o ressarcimento pelo projeto e a execução das obras por via judicial própria, sem prejuízo do prosseguimento da regularização *ex officio*.

§ 3º A realização de projeto e a execução, no todo ou em parte, das obras necessárias à regularização urbanística poderão ser assumidas pelos adquirentes, por meio de associação legalmente constituída, sob supervisão da Prefeitura, observadas as responsabilidades técnicas envolvidas.

§ 4º Na eventualidade de estarem sendo recolhidas em juízo parcelas pelo pagamento dos lotes na forma da Lei Federal nº 6.766/79, a Municipalidade poderá requerer judicialmente os recursos financeiros para a execução das obras urbanísticas necessárias nos termos da legislação em vigor.

**Art. 74.** O responsável pelo parcelamento ou seu congênere deverá ser comunicado pela Prefeitura das conclusões decorrentes da análise técnica e jurídica do pedido de regularização, devendo atender às exigências formuladas, no prazo de trinta dias corridos, prorrogável, no máximo, por noventa dias, a critério da Prefeitura.

**Art. 75.** Concluída a análise técnica e aceita a proposta da regularização, deverá a Prefeitura expedir a licença para a execução de obras e serviços, acompanhada do respectivo cronograma físico-financeiro, podendo exigir, quando necessário, garantias para a execução das obras.

**Art. 76.** O Auto de Regularização somente será expedido após o cumprimento das exigências feitas no § 3º do art. 73 para a regularização do parcelamento e sua aceitação técnica pela Prefeitura.

§ 1º A regularização de parcelamento de solo irregular, não implica o reconhecimento, pela Prefeitura, de quaisquer obrigações assumidas pelo responsável pelo parcelamento, junto aos adquirentes de lotes.

§ 2º Na impossibilidade de destinação da totalidade das áreas públicas, previstas no art. 27 desta Lei Complementar, atendidas as demais exigências estipuladas na forma do art. 67, a Prefeitura poderá expedir o Auto de Regularização, prosseguindo na exigência, junto ao responsável pelo parcelamento, das áreas públicas devidas.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 77.** Expedido o Auto de Regularização, deverá ser requerida averbação ou o registro, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da regularização do parcelamento.

**Parágrafo único.** Nos casos onde os imóveis não estejam individualizados em matrículas junto ao Cartório de Registro, deverá ser requerido o registro ou averbação após a emissão do Auto de Regularização.

**Art. 78.** A Prefeitura poderá requerer a averbação ou registro das áreas públicas, mesmo na hipótese do responsável pelo parcelamento ainda não atender às exigências técnicas formuladas.

**Parágrafo único.** Paralelamente à averbação ou registro a Prefeitura prosseguirá na cobrança do cumprimento das exigências técnicas por parte do responsável pelo parcelamento.

**Art. 79.** O prazo máximo para a execução das obras de infraestrutura e das compensações previstas dependerá das dimensões da área de intervenção e do grau de atendimento exigido pela população existente não podendo, porém, em último caso ultrapassar a oito anos a critério da Prefeitura.

§ 1º O prazo acima pode ser dividido em etapas de acordo com a previsão de atendimento e da área total do parcelamento.

§ 2º Após a conclusão das obras, total ou parcialmente em etapas, será solicitada a vistoria da Prefeitura para a emissão do Auto de Conclusão.

§ 3º Nos casos de maior interesse público as áreas de uso comum do povo, de uso especial ou outras áreas públicas poderão ser incorporadas ao patrimônio público e utilizadas no seu gravame no decorrer da execução das obras, uma vez que parcialmente concluídas a critério do Poder Público.

§ 4º Nos casos previstos nesta Lei Complementar, a falta de execução das obras ou das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas pela aprovação, decorrido o prazo previsto no *caput* promoverá imediatamente as sanções administrativas e penais previstas contra o responsável pelo parcelamento, exceto quando a regularização for promovida pelos próprios moradores associados.

#### **Subseção IV**

#### **Dos Requisitos Urbanísticos da Regularização de Interesse Específico**

**Art. 80.** As regularizações fundiárias de interesse social serão promovidas nos assentamentos irregulares gravados como ZEIS na forma desta Lei Complementar, cabendo as demais regularizações ao zoneamento ordinário.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Parágrafo único.** Para efeito dos PRIS, as ARA 1 correspondem as ZEIS, sem prejuízo do previsto na legislação federal.

**Art. 81.** Para definição da tipologia dos assentamentos irregulares e, por consequência da adoção dos parâmetros urbanísticos que devem reger sua regularização são adotados dois tipos de parcelamento, a partir dos quais serão determinadas as normas específicas:

- I – assentamentos por ocupação irregular sem prévio traçado viário; e
- II – assentamentos por ocupação irregular com prévia definição do traçado viário ou com utilização traçado viário existente.

**Parágrafo único.** Para efeito de regularização, em cumprimento ao art. 95 do PDE, esta Lei Complementar assume os parâmetros urbanísticos determinados na Lei Estadual nº 12.233/06, atendidos como referência o previsto nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 177 desta Lei Complementar.

**Art. 82.** Deverão ser atendidos por todos os projetos de regularização fundiária, independentemente de sua tipologia os seguintes parâmetros gerais:

- I – a garantia da estabilidade dos lotes, dos logradouros, das áreas públicas e dos terrenos limítrofes;
- II – a preservação das quadras e dos logradouros públicos de processos erosivos com plantio de vegetação protetora e adoção de sistema de drenagem das águas superficiais específico;
- III – o abastecimento de água potável e, quando necessário e permitido por lei a sua captação;
- IV – sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários e, onde não houver sistema público com a mesma finalidade e a lei permitir, o esgotamento das águas servidas com o seu tratamento isolado;
- V – a trafegabilidade das vias garantida com tratamento adequado à sua manutenção no período das chuvas nas vias locais, e tipo de pavimentação adequada nas vias coletoras ou estruturais garantindo sua integração com o sistema viário existente nos termos de um PDB, quando houver, e sempre que possível levando em conta o conceito de UV; e
- VI – a presença de rede de energia elétrica.

§ 1º Serão previstos de forma complementar outros equipamentos públicos quando da realização dos PDB, prevendo a integração do parcelamento à sua UV pelo direcionamento dos investimentos públicos.

§ 2º A provisão de áreas públicas destinadas ao uso comum do povo, uso especial, áreas verdes e de preservação na regularização fundiária deverá ser restituída ou compensada na forma desta Lei Complementar e, comprovada a impossibilidade da destinação das mesmas no empreendimento, ou contíguas ao mesmo no percentual previsto, poderão localizar-se fora dos limites do parcelamento, preferencialmente dentro da mesma UV ou na mesma UTP.





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º Na regularização fundiária, não tendo sido destinadas áreas públicas no percentual mínimo estabelecido nesta Lei Complementar, a Prefeitura poderá estabelecer a seu critério as áreas faltantes dentro da área do parcelamento de acordo com a conclusão da análise fundiária, sem prejuízo da eventual cobrança em juízo da restituição pecuniária do ônus causado pela área faltante.

§ 4º A proporção exigível de áreas públicas e de preservação ambiental relativa à regularização fundiária de cada tipo de assentamento irregular é mostrada em Quadro 1, anexo.

§ 5º As porções da área do parcelamento com declividade superior à prevista em legislação pertinente e que se destinem a lotes deverão ser dotadas de obras que garantam sua estabilidade, de acordo com prévio estudo geológico-geotécnico, e na hipótese destas obras não garantirem a estabilidade dos lotes deverá o responsável pela regularização promover a desocupação e a reurbanização da área, destinando-a a área verde.

§ 6º Todos os lotes deverão ter acesso por vias, e seu dimensionamento deverá, preferencialmente, atender ao mínimo estabelecido nesta legislação, podendo a critério da Prefeitura em projeto específico ser aceitas dimensões menores.

§ 7º As vielas sanitárias para fins de drenagem deverão ter sua localização e largura mínima definidas de acordo com laudo técnico apresentado nos termos desta Lei Complementar, sendo que as vielas de acesso a lotes que atendam função de circulação de pedestre local e restrita terão largura que suporte a infraestrutura urbana necessária ao lote, respeitada a tipologia.

§ 8º Nos assentamentos irregulares isolados com área igual ou inferior a dez mil metros quadrados, respeitada a densidade populacional prevista nesta Lei Complementar pelo número de moradias existentes, não será exigida a destinação de áreas públicas, exceto quando imposto pela lei ambiental, e desde que esteja garantido o atendimento social dos moradores pela UV.

**Art. 83.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar com o Governo do Estado de São Paulo ou com a União qualquer ato, convênio ou acordo, que vise a simplificação ou agilização dos procedimentos necessários à obtenção da anuência do Governo Estadual e Federal na regularização dos parcelamentos nos casos em que a lei assim o exigir.

**Parágrafo único.** A execução dos procedimentos conveniados poderá ser realizada pelo órgão municipal de acompanhamento da Política de Habitação de Interesse Social sob supervisão do Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana quando o objeto do convênio ou acordo abranger áreas de especial interesse social.

**Art. 84.** Terão prosseguimento nos termos desta Lei Complementar os processos em tramitação relativos à regularização de parcelamentos do solo irregularmente implantados e autuados até a data da sua publicação, devendo ser adaptados aos novos procedimentos para sua agilização.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Parágrafo único.** Nos termos do art. 71 da Lei Federal nº 11.977/09 o parcelamento que não tenha sido levado a registro na época oportuna, nem tenha sido implantado integrando-se à cidade terá seu processo de aprovação cancelado de direito, não sendo passível de qualquer regularização.

**Subseção V**

**Dos Requisitos Específicos da Regularização de Interesse Social**

**Art. 85.** Os casos de regularização de interesse social derivado de assentamento por ocupação de áreas públicas obedecerão a critérios especiais com licenciamentos específicos.

§ 1º A regularização citada no *caput* deste artigo será precedida de enquadramento por cadastro sócioambiental da área e seus ocupantes, sendo que a primeira deverá estar previamente gravada como ZEIS nos termos desta Lei Complementar.

§ 2º Os PDB poderão estabelecer critérios especiais para a regularização citada no *caput* deste artigo em seu território, desde que não contrariem as diretrizes gerais do PDE, desta Lei Complementar, da legislação federal ou, ainda, da Lei Específica da APRM-G.

§ 3º Guardadas as posturas desta Lei Complementar, a Política Municipal de Habitação de Interesse Social fará constar os procedimentos a serem atendidos pelos parcelamentos e ocupações objeto deste artigo para a sua regularização fundiária, inclusive, orientando os PDB na matéria.

**Art. 86.** Nas áreas públicas na Macrozona Urbana ocupadas por moradias, estas com frente para a via de circulação de pedestres, mesmo quando em parcelas com dimensões ou proporções inferiores às exigidas pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, poderão ser regularizados, desde que:

I – a ocupação tenha ocorrido anteriormente à publicação do PDE e da Lei Específica da APRM-G;

II – a via de circulação de pedestres atenda às seguintes características:

- a) interligação com via oficial de circulação de veículos;
- b) largura mínima de um metro e meio ou com até um metro e vinte centímetros, desde que conte com a anuência do proprietário confrontante quando situada sobre a divisa com imóvel privado;
- c) distância máxima de cem metros por acesso existente para via com circulação de veículos;
- d) declividade máxima de vinte e dois por cento, admitindo-se a critério do Poder Público declividade maior, caso dotada de degraus, patamares e pavimento que garantam, também, a estabilidade do solo;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

- e) sistema de escoamento de águas pluviais em canal que não coincida com o pavimento dos caminhos de pedestres ou em canalização enterrada; e
- f) sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário.

III – a ocupação atenda os requisitos da Lei Específica da APRM-G.

**Art. 87.** As vias de circulação de pedestres que atendam às exigências do artigo anterior serão oficializadas por ato do Executivo quando da regularização como bens de uso comum do povo.

**Art. 88.** Nos lotes com dimensões inferiores às exigidas pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, quando de interesse social será consentida a existência de construção residencial, observados os seguintes requisitos:

I – toda casa deverá contar com ambientes para repouso, alimentação e higiene;  
e

II – o dimensionamento e a compartimentação das unidades habitacionais poderá ser matéria de discussão e decisão da Política Municipal de Habitação de Interesse Social e da Lei Específica da APRM-G.

**Parágrafo único.** Quando da existência de atividade de subsistência dos moradores será aceito o uso misto dos lotes, vedado o uso exclusivo por atividade diversa da habitação exceto quando a locação do edifício representar meio de subsistência de morador do assentamento considerado, restrito a uma unidade predial.

### **Subseção VI**

#### **Da Regularização Fundiária de Interesse Social por Terceiros**

**Art. 89.** Nos termos da Lei Específica da APRM-G, a regularização fundiária dentro do programa de recuperação de interesse social poderá ser promovida em conjunto pela iniciativa privada que, quando interessada neste tipo de operação poderá submeter à aprovação do Executivo Municipal o plano de operação conjugada, acompanhado de estudo de viabilidade econômica, anexando cópia do cadastramento sócioambiental dos assentamentos envolvidos anteriormente elaborado por órgão competente da Prefeitura ou por entidade por este credenciada, encaminhando a seguinte documentação:

I – proposta de construção de habitações para a totalidade da população do assentamento objeto da operação conjugada, com indicação do terreno ou dos terrenos em ZEIS ou ZIC que a ela serão destinados, e sua forma de aquisição;

II – plano de recuperação ambiental e urbanístico da área de remoção do assentamento irregular, incluídas as compensações ou mitigações exigíveis nesta Lei Complementar; e

III – anteprojeto urbanístico do conjunto de HIS resultante, com o dimensionamento básico dos parâmetros urbanísticos e ambientais envolvidos, assim como, relatório comprovando a viabilidade econômica do empreendimento.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 90.** A permissão para operação conjugada competirá ao Conselho Municipal de Habitação e deverá ser licenciada pelo Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, que elaborará certidão declarando as diretrizes a serem obedecidas, estas expedidas após ouvido o órgão municipal de Habitação.

**Art. 91.** Os projetos, programas e ações propostos deverão da mesma forma ser apresentados à população beneficiada em assembleias, que seguirão desde o planejamento até a conclusão dos mesmos, atendendo às normas estabelecidas pela Política Municipal de Habitação de Interesse Social, respeitadas as disposições do PDE e desta Lei Complementar.

**Art. 92.** A critério da Prefeitura, mediante edital dirigido a iniciativa privada, poderão ser elaboradas propostas de operações conjugadas envolvendo exclusivamente áreas de domínio público municipal ocupadas por assentamentos irregulares que serão previamente submetidas ao Conselho Municipal de Habitação que atenderá às diretrizes expedidas pelo Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, obedecidas as disposições desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** É vedado ao Município efetuar operação conjugada que desloque uma mesma população de forma compartimentada em distância superior a um quilômetro de sua UTP de origem.

**Art. 93.** Concluído o certame nos termos da legislação, a forma de cooperação entre o Município e a iniciativa privada será estabelecida em termo próprio onde serão firmadas as obrigações e deveres assumidos pelas partes, bem como, a origem e aplicação dos recursos financeiros envolvidos.

**Parágrafo único.** O Município poderá utilizar recursos de fundo destinado à habitação de interesse social, além de outros recursos próprios ou especialmente contratados desde que assim permita a previsão orçamentária.

**Art. 94.** Fica o Executivo autorizado a receber em doação as habitações de interesse social resultantes da implantação do plano da operação conjugada, e delas dispor na forma da lei, sem prejuízo das áreas públicas afetadas pela aprovação do empreendimento.

**Parágrafo único.** Na forma da legislação vigente fica o Executivo autorizado a propor medidas de desoneração fiscal para programas de regularização fundiária e habitação de interesse social no Município sobre todos os produtos, serviços e direitos atingidos por sua competência tributária, em operação conjugada ou não.

### **Seção III**

#### **Dos Usos Tolerados por Prazo Determinado**

**Art. 95.** Os imóveis com usos desconformes ao disposto no PDE e nesta Lei Complementar que se encontrem instalados anteriormente a promulgação da Lei Municipal nº 1.771/06 poderão ser regularizadas de acordo com as normas de regulação urbanística ora estabelecidas.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º A regularização prevista no *caput* depende da prévia regularidade da edificação, e o uso exercido não pode representar risco físico ou ambiental, nem tampouco promover impacto sobre o seu entorno imediato.

§ 2º Fica preservada a obrigação criada pelo *caput* do art. 168 da Lei Municipal nº 1.771/06, a ser analisada individualmente pelo Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana antes da expedição de novas licenças, inclusive de renovação, sob pena de nulidade do ato administrativo praticado.

§ 3º A regularização prevista pelo parágrafo único do art. 168 da Lei Municipal nº 1.771/06 obedecerá às normas desta Lei Complementar.

§ 4º O enquadramento da atividade ou do uso no previsto pelo art. 168 do PDE será certificado pelo Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, inclusive no que concerne ao disposto pelo art. 173 da mesma Lei após análise da documentação apresentada e das informações constantes dos arquivos municipais.

§ 5º São os seguintes os documentos a serem analisados para o enquadramento na forma do parágrafo anterior:

- I – documento de propriedade individualizado;
- II – cadastro individualizado do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU ou inscrição municipal;
- III – contrato social atualizado;
- IV – cartão do CNPJ com enquadramento do CNAE (IBGE); e
- V – certificado de regularidade da edificação perante a Prefeitura.

§ 6º A regularidade da construção poderá ser requerida concomitantemente à da atividade, porém, esta última ficará sobrestada até a conclusão da primeira.

§ 7º Fica suspensa a aplicação de penalidades no período correspondente a entrada do pedido e sua apreciação final referentes ao uso que se pretende regularizar, dentro do prazo máximo de manifestação da Prefeitura de doze meses.

§ 8º Decorrido o prazo previsto no parágrafo anterior o interessado ficará sujeito às sanções administrativas, tributárias ou judiciais, inclusive sob pena de interdição da atividade desconforme e interdição da edificação irregular até a regularização do funcionamento.

**Art. 96.** Os usos permitidos sujeitos a controle especial nas zonas de uso ZPR e ZUR poderão se instalar em edificações desconformes anteriores ao PDE desde que:

- I – a edificação tenha sido legalmente aprovada e tenha recebido o respectivo habite-se ou alvará de regularização até a data da publicação desta Lei Complementar; e



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

II – sejam atendidas as restrições quanto à largura das vias previstas nesta Lei Complementar.

§ 1º Os usos permitidos sujeitos a controle especial nas zonas de uso ZPR e ZUR são :

- I – C2.1 – Comércio de Consumo no Local ou Associado a Diversões;
- II – C2.3 – Comércio Varejista em Centro Sub-regional;
- III – S2.1 – Serviços Diversificados / Serviços diversificados de escritórios e negócios; e
- IV – S2.2 – Serviços diversificados pessoais e de saúde.

§ 2º Nas edificações desconformes anteriores ao PDE utilizadas por usos conformes, ou usos sujeitos a controle especial listados será permitida a ampliação ou reforma, desde que não seja ultrapassado o índice máximo de aproveitamento fixado nesta Lei Complementar.

§ 3º Nas edificações do parágrafo anterior onde tenha sido ultrapassado o índice de aproveitamento, somente serão admitidas, sem compensação, as reformas destinadas a segurança, a higiene das edificações e de seus equipamentos.

§ 4º As edificações anteriores a esta Lei Complementar, legalmente aprovadas e regulares que, entretanto, estejam sendo utilizadas com uso desconforme, poderão receber uso sujeito a controle especial a juízo, preliminarmente, do Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana ou do Conselho Municipal de Planejamento em forma de recurso.

§ 5º Os usos sujeitos a controle especial somente poderão instalar-se em edificação desconforme em qualquer zona de uso se forem atendidas as disposições contidas nesta Lei Complementar.

**Art. 97.** A regularidade das edificações, independentemente das atividades e usos que abriguem no momento, poderá ser requerida mediante a comprovação de sua existência precípua e do atendimento à legislação edilícia.

§ 1º Os índices urbanísticos estabelecidos após 22 de março de 2007 serão desconsiderados para o cálculo de regularização das edificações comprovadamente existentes à data, considerando como computável a diferença entre os índices atualmente exigidos e os que foram efetivamente utilizados em termos de superfície edificada e utilizada.

§ 2º Cabe pela regularização na forma do parágrafo anterior compensação pecuniária em favor do Poder Público Municipal pelo excedente previamente edificado na forma estabelecida na legislação.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

§ 3º Não serão regularizadas as edificações ou obras que representem por sua implantação ou utilização anterior risco ao meio ambiente, sob forma de passivos ambientais ou impacto de vizinhança, ou tenham sido executadas em desconformidade com a legislação específica de proteção ambiental existente antes de 22 de março de 2007, em detrimento das áreas especialmente protegidas.

**Art. 98.** A regularização de forma diversa do estabelecido acima somente poderá ser obtida pela compensação dos índices urbanísticos e ambientais desrespeitados, ou pela adaptação física das edificações e usos aos índices e restrições atuais por meio de projeto a ser aprovado pelo Município.

**Parágrafo único.** É exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento de automóveis ou carga e descarga de caminhões nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos, obedecidos os mínimos fixados nesta Lei Complementar sem prejuízo do disposto nas Seções III do Capítulo V desta Lei Complementar, e nas condições expressas no art. 213 as áreas de abrigo de autos não serão computadas no índice de área construída.

**Art. 99.** A regularização de usos e, por consequência suas edificações e instalações fica limitada àquelas atividades permitidas para a APRM-G pela legislação específica, resguardadas as condições de direito adquirido que as mesmas possuam em face de sua regularidade anteriormente à data de sua promulgação.

**Parágrafo único.** Resguardados os direitos adquiridos, ficam os mesmos limitados quanto à expansão física das edificações e instalações aos índices urbanísticos e ambientais vigentes, da mesma forma quanto ao prosseguimento do uso do imóvel quando do encerramento das atividades consentidas, resguardado o que manda o § 3º do art. 97.

## CAPÍTULO IV

### PATRIMÔNIO HISTÓRICO

#### Seção I

#### **Da preservação do Patrimônio Ambiental, Artístico, Arquitetônico e Cultural de Itapeçerica da Serra**

#### Subseção I

#### **Do Conselho do Patrimônio Histórico, Ambiental, Artístico, Arquitetônico e Cultural de Itapeçerica da Serra – CONPHAIS**

**Art. 100.** O Município, na forma desta Lei Complementar, procederá ao tombamento total ou parcial de bens móveis e imóveis, de propriedade pública ou particular existentes em seu território, que pelo seu valor cultural, histórico, artístico, arquitetônico, documental, bibliográfico, paleográfico, urbanístico, museográfico, toponímico, ecológico e hídrico, ficam sob a especial proteção do Poder Público Municipal.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Parágrafo único.** O tombamento deverá recair de ofício sobre bens já tombados pelos poderes públicos.

**Art. 101.** Fica instituído o Conselho do Patrimônio Histórico Ambiental, Artístico, Arquitetônico e Cultural de Itapecerica da Serra – CONPHAIS, órgão colegiado de assessoramento cultural, integrante da estrutura da Secretaria Municipal de Cultura.

**Art. 102.** São atribuições do CONPHAIS:

I – deliberar sobre o tombamento de bens móveis e imóveis de valor histórico, artístico, cultural, paisagístico ou ambiental reconhecido para o Município de Itapecerica da Serra;

II – comunicar o tombamento de bens ao oficial do respectivo Cartório de Registro para realização dos competentes assentamentos, bem como, aos órgãos estaduais e federais de tombamento;

III – formular diretrizes a serem obedecidas na política de preservação e valorização dos bens culturais;

IV – promover a preservação e valorização da paisagem, ambientes e espaços ecológicos importantes para a manutenção da qualidade ambiental e garantia do patrimônio genético e natural, mediante a utilização dos instrumentos legais existentes, como a instituição de áreas de proteção ambiental, estações ecológicas e semelhantes, atuando em consonância com o Código Ambiental, e em colaboração com o Conselho de Meio Ambiente;

V – definir a área de entorno do bem tombado a ser controlado por sistemas de ordenações espaciais adequadas;

VI – quando necessário, opinar sobre planos, projetos e propostas de qualquer espécie referentes à preservação dos bens culturais e naturais;

VII – promover a estratégia de fiscalização da preservação e do uso dos bens tombados;

VIII – adotar as medidas previstas nesta Lei Complementar, necessárias a que se produzam os efeitos do tombamento;

IX – em caso de excepcional necessidade, deliberar sobre as propostas de revisão do processo de tombamento;

X – manter permanente contato com organismos públicos e privados, nacionais e internacionais, visando à obtenção de recursos, cooperação técnica e cultural para planejamento das etapas de preservação e revitalização dos bens culturais e naturais do Município;

XI – quando necessário e em casos de maior nível de complexidade, manifestar-se em conjunto com o Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana sobre projetos, planos e propostas de construção, conservação, reparação, restauração e demolição, bem como, sobre os pedidos de licença para funcionamento de atividades comerciais ou prestadoras de serviços em imóveis situados em local definido como área de preservação de bens culturais e naturais, ou seu entorno controlado, ouvido o órgão municipal expedidor da respectiva licença;

XII – pleitear benefícios para os proprietários de bens tombados;





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

XIII – arbitrar e zelar pela aplicação das sanções previstas nesta Lei Complementar; e

XIV – deliberar e votar o Regimento do Conselho, assim como, suas alterações.

**Art. 103.** O Conselho será composto dos seguintes membros, indicados pelos órgãos e adiante discriminados, nominados pelo Secretário Municipal de Cultura e nomeados pelo Prefeito:

I – um representante da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente;

II – um representante da Secretaria Municipal de Cultura;

III – um representante do Departamento de Habitação da Secretaria Municipal de Obras e Serviços;

IV – um representante da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos;

V – um representante do Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente;

VI – um representante da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Itapeçerica da Serra;

VII – um representante da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB/SP) Subseção de Itapeçerica da Serra;

VIII – dois representantes da sociedade civil indicados pelo Conselho Municipal de Planejamento; e

IX – dois representantes escolhidos por entidades educacionais, científicas, ambientais e culturais representativas do Município.

**Art. 104.** O Secretário Municipal de Cultura exercerá o papel de Presidente do Conselho e convocará diretamente os representantes constantes do artigo anterior.

**Art. 105.** O CONPHAIS elaborará o seu regimento interno no prazo de noventa dias após sua instalação.

**Art. 106.** Caberá ao CONPHAIS em conjunto com os demais órgãos da Administração Pública formular as diretrizes e estratégias necessárias para garantir a preservação de bens culturais e naturais, adotando todas as medidas cabíveis para tanto.

**Art. 107.** Com base nas diferentes categorias de bens tombados, o Conselho terá um conjunto de livros para registros dos bens tombados, entre os quais os que se seguem obrigatoriamente:

I – livro de registro dos bens naturais, incluindo-se paisagens excepcionais, espaços ecológicos relevantes, recursos hídricos, monumentos de natureza regional e sítios históricos notáveis, assim como, parques, logradouros, espaços de lazer e espaços livres urbanos;

II – livro de registro dos bens de valor arqueológico e antropológico;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

III – livro de registro dos bens históricos, artísticos, folclóricos, bibliográficos, iconográficos, toponímicos e etnográficos, materiais ou imateriais;

IV – livro de registro de edifícios, sistemas viários, conjuntos arquitetônicos e urbanos representativos e monumentos da cidade; e

V – livro de registro de bens móveis, incluindo-se acervos de museus, coleções particulares, públicas, peças isoladas de propriedade identificada, documentos raros de arquivos, mapas, cartas, plantas, fotografias e outros tipos de documentos.

**Parágrafo único.** No caso de tombamento de coleções de museus, arquivos, bibliotecas e pinacotecas, será obrigatoriamente feita uma relação das peças que se constituirá em anexo obrigatório do registro respectivo.

**Art. 108.** A Secretaria Municipal de Cultura adotará as medidas requeridas para o funcionamento do Conselho, assegurando-lhe recursos financeiros e materiais necessários.

## Subseção II

### Do Tombamento

**Art. 109.** O tombamento de qualquer bem cultural ou natural implicará na caracterização da delimitação de um espaço envoltório, dimensionado caso a caso por estudos do corpo técnico de apoio.

**Parágrafo único.** Os estudos serão encaminhados simultaneamente com o respectivo processo e aprovados, quando concluídos, pelo Conselho, levando-se em conta a ambiência, visibilidade e harmonia.

**Art. 110.** O processo de tombamento será iniciado a pedido de qualquer interessado, proprietário ou não do bem respectivo, protocolado junto ao CONPHAIS.

**Parágrafo único.** O pedido deve estar instruído com dados para localização do bem, acompanhado de justificativa e documentação sumária.

**Art. 111.** O processo será aberto por Resolução do Conselho que será publicada em até três dias úteis contados da data da Resolução na Imprensa Oficial do Município e um jornal de circulação regional.

§ 1º Independentemente da publicação referida neste artigo, deverá o proprietário ser notificado.

§ 2º Com a abertura do processo de tombamento, o bem em exame, no caso de imóvel, terá uma área envoltória com raio de trezentos metros, com o mesmo regime de preservação do bem tombado até a decisão final do Conselho, que poderá aumentá-la, mantê-la, diminuí-la ou eliminá-la, caso entenda ser a mesma desnecessária para a manutenção da ambientação urbana onde se localiza.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 112.** Efetiva-se o tombamento por Resolução do Conselho, decretada pelo Prefeito Municipal e publicada pela Imprensa Oficial do Município, cabendo, no prazo de quinze dias, contestação por qualquer pessoa física ou jurídica, protocolada junto ao CONPHAIS.

**Parágrafo único.** Examinadas as contestações pelo Conselho, este decidirá pela manutenção ou não do tombamento. Em caso de manutenção, será a Resolução homologada pelo Prefeito Municipal e levada para inscrição no respectivo livro de tomo, não cabendo dela nenhum recurso.

**Art. 113.** A Resolução de que trata o artigo anterior exige a presença mínima de dois terços dos membros do Conselho para efetivar-se, sendo as suas deliberações tomadas por maioria de votos, cabendo ao Presidente, além do seu, o voto de qualidade.

**Parágrafo único.** Todas as outras deliberações do Conselho, inclusive as que se referirem a preservação de bens que não envolvam tombamento, serão efetivadas conforme determinar o seu Regimento Interno.

**Art. 114.** O CONPHAIS providenciará, no caso do tombamento de bem imóvel o assentamento da respectiva Resolução junto ao Registro de Imóveis, e no caso de bem móvel o assentamento será realizado no Registro de Títulos e Documentos.

**Art. 115.** O órgão técnico de apoio do Conselho será um Departamento de Patrimônio Histórico – DPH criado na Secretaria Municipal de Cultura, ao qual caberá:

- I – fornecer subsídios técnicos que forem necessários ao Conselho;
- II – viabilizar as decisões tomadas pelo Conselho;
- III – encaminhar proposições e estudos atinentes à questão de preservação para deliberação do Conselho;
- IV – planejar e efetuar as medidas previstas nos incisos VI e XI do art. 102 desta Lei Complementar, ouvido o Conselho;
- V – divulgar as decisões do Conselho; e
- VI – administrar o Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural e Ambiental de Itapeçerica da Serra – FUNCAI.

**Art. 116.** Caberá à Secretaria Municipal de Cultura adequar e integrar seus departamentos ao funcionamento do Conselho.

**Art. 117.** A alienabilidade dos bens tombados por esta Lei Complementar submete-se às restrições do Decreto-Lei Federal nº 25/37.

**Art. 118.** Em nenhuma circunstância o bem tombado será destruído, demolido ou mutilado.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Parágrafo único.** Todos os bens imóveis tombados receberão uma plaqueta com dizeres específicos (categoria do bem tombado, data do Decreto de tombamento, nome do Conselho), vedadas quaisquer outras indicações.

**Art. 119.** O bem móvel tombado somente poderá ser reparado, pintado, restaurado ou por qualquer forma alterado, com prévia autorização do órgão técnico de apoio e do Conselho, aos quais caberá prestar a conveniente orientação e proceder ao acompanhamento da execução.

**Parágrafo único.** Sempre que for conveniente, deverá o órgão técnico de apoio vistoriar o bem tombado, indicando, se julgar necessário, os serviços e obras que devam ser executados ou então desfeitos.

**Art. 120.** No caso de um bem móvel, o bem tombado não poderá sair do Município, exceto para efeito de intercâmbio cultural e mesmo nesta hipótese, por prazo determinado, mediante autorização do Conselho, que deverá ser solicitada por escrito e com pelo menos trinta dias de antecedência.

§ 1º Concedida a autorização pelo Conselho, expedir-se-á uma guia de trânsito que deverá acompanhar o bem, devendo ser a mesma apresentada ao Conselho no prazo de vinte e quatro horas da data prevista para seu retomo ao território municipal.

§ 2º Após o referido retorno, deverá o órgão técnico de apoio proceder a uma vistoria no bem para verificar a sua integridade.

§ 3º Quando o deslocamento ocorrer dentro do território municipal, o Conselho deverá ser avisado com antecedência de pelo menos dez dias, para opinar sobre a localização proposta.

§ 4º Na hipótese de extravio ou furto de bem tombado, o proprietário deverá dar conhecimento do fato ao Conselho no prazo de quarenta e oito horas.

**Art. 121.** As Secretarias Municipais e demais órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, com competência para a concessão de licenças, alvarás e outras autorizações para construção, reforma e utilização de prédio; desmembramento de terrenos, poda ou derrubada de espécimes vegetais, alterações quantitativas ou qualitativas do solo, em qualquer de seus acidentes, caça e pesca em áreas de propriedade pública ou privada, deverão consultar previamente o Conselho, antes de qualquer deliberação, em se tratando de bens tombados, respeitando as respectivas áreas envoltórias.

§ 1º Os órgãos de fiscalização do Município deverão incluir entre suas atribuições, no que couber e de acordo com os instrumentos normativos adequados, os encargos de registrar as infrações a presente Lei Complementar e comunicá-las ao Conselho para os devidos efeitos legais.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º Enquanto não estiver regulamentado o previsto no parágrafo anterior, as atribuições citadas serão exercidas pelo DPH da Secretaria Municipal de Cultura.

**Art. 122.** Caberá ao Conselho envidar esforços para obter compensações para proprietários dos bens colocados sob o regime desta Lei Complementar quando a preservação implicar perda no valor do imóvel.

**Art. 123.** Quando os bens imóveis cujo tombamento interesse ao patrimônio arquitetônico, cultural, ambiental ou paisagístico formar agrupamentos, ou tenham extensão contínua que necessite uma delimitação espacial inserida em uma ou mais zonas de uso, caracterizará a ocorrência de Área de Interesse de Preservação – AIP.

§ 1º A demarcação das AIP será proposta pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente em conjunto com a Secretaria Municipal de Cultura, sendo estabelecidas por Decreto do Executivo com validade de cinco anos, podendo ser renovado por igual período.

§ 2º No decurso do período estabelecido no parágrafo anterior a AIP deverá ser confirmada pelo CONPHAIS e incluída no zoneamento local através dos seguintes instrumentos previstos no PDE:

- I – Lei Urbanística Específica;
- II – Plano Diretor de Bairro; e
- III – Revisão do Plano Diretor Estratégico.

§ 3º Caso não ocorra a confirmação prevista no parágrafo anterior a delimitação será revogada de ofício.

§ 4º Enquanto a demarcação decretada mantiver sua validade, os usos que ali pretendam-se instalar terão o tratamento estabelecido especificamente nesta Lei Complementar.

### **Subseção III**

#### **Das Sanções**

**Art. 124.** As sanções e penalidades constantes deste título são aplicáveis com base na responsabilidade objetiva do proprietário do bem tombado, na simples ocorrência de fato que viole qualquer dispositivo desta Lei Complementar, não excluindo o direito do Município ao ressarcimento de perdas e danos eventualmente apurados.

**Art. 125.** O descumprimento das obrigações previstas nesta Lei Complementar, em se tratando de bem imóvel tombado, sujeitará o proprietário à aplicação das seguintes sanções conforme a natureza da infração:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

I – destruição, demolição ou mutilação do bem tombado: multa no valor correspondente a no mínimo duas e no máximo dez vezes o respectivo valor venal;

II – reforma, reparação, pintura, restauração ou alteração, por qualquer forma, sem prévia autorização: multa no valor correspondente a, no mínimo, dez por cento e, no máximo, cem por cento do valor venal;

III – não observância de normas estabelecidas para os bens de área envoltória ou de entorno: multa no valor correspondente a, no mínimo, dez por cento e, no máximo, cinquenta por cento, do valor venal, quando no ano da reforma, reparação, pintura, restauração ou alteração em desacordo com as normas do tombamento e, no mínimo, duas e, no máximo, dez vezes o respectivo valor venal no caso de destruição, demolição, mutilação ou construção com maior volume em desacordo com as normas de tombamento; e

IV – reforma, reparação, pintura, restauração ou alteração por qualquer forma em desacordo com a autorização recebida, com a multa prevista no inciso II deste artigo.

**Art. 126.** No caso de bem móvel, o descumprimento das obrigações desta Lei Complementar sujeitará o proprietário à aplicação das seguintes sanções:

I – destruição ou mutilação: multa de valor equivalente a, no mínimo, cem e, no máximo, mil Unidades Fiscais do Município – UFMs;

II – restauração sem prévia autorização: multa de valor equivalente a, no mínimo, cinquenta e, no máximo, quinhentas UFMs;

III – saída do bem para fora do território municipal sem autorização: multa de valor equivalente a, no mínimo, dez e, no máximo, cem UFMs; e

IV – falta de comunicação na hipótese de extravio ou furto do bem tombado: multa no valor equivalente a, no mínimo, de dez e, no máximo, cem UFMs.

**Art. 127.** Nos casos previstos nos incisos I e II do artigo anterior, caso o bem tombado tenha valor superior ao máximo da multa, o Conselho fica autorizado a elevar em até dez vezes o valor máximo das multas neles cominadas.

**Art. 128.** Sem prejuízo das sanções estabelecidas nos artigos anteriores, o proprietário será acionado judicialmente para reconstruir ou restaurar o bem tombado às suas expensas, de conformidade com as diretrizes traçadas pelo órgão técnico de apoio, caso não o faça por meios administrativos.

§ 1º Ser-lhe-á cominada multa independentemente de notificação de pelo menos um por cento do valor venal, por dia, até o início da reconstrução ou restauração do bem imóvel. Se móvel, a multa será de, no mínimo, uma UFM.

§ 2º Na falta de ação do proprietário, no prazo de sessenta dias, o CONPHAIS poderá tomar as providências cabíveis procedendo conforme previsto no art. 117.

§ 3º A possível ação prevista no parágrafo anterior não exclui a multa que continuará a ser aplicada.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Subseção IV**

**Dos imóveis restaurados**

**Art. 129.** Fica instituído o Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural e Ambiental de Itapeçerica da Serra – FUNCAI, gerido e representado pelo CONPHAIS, cujos recursos serão destinados à execução de serviços e obras de manutenção e reparos dos bens tombados, a fundo perdido ou não, assim como, a sua aquisição, na forma a ser estipulada em Regulamento.

**Art. 130.** Constituirão receitas do FUNCAI:

- I – dotações orçamentárias;
- II – doações e legados de terceiros;
- III – o produto das multas aplicadas com base nesta Lei Complementar;
- IV – os rendimentos provenientes da aplicação dos seus recursos; e
- V – quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.

**Art. 131.** O FUNCAI poderá ajustar contratos de financiamento, bem como, firmar convênios e acordos, com pessoas físicas ou jurídicas, tendo por objeto as finalidades do Fundo.

**Art. 132.** O FUNCAI funcionará junto à Secretaria Municipal de Cultura, sob orientação do CONPHAIS.

**Art. 133.** Aplicar-se-ão ao FUNCAI as normas legais de controle, prestação e tomada de contas em geral, sem prejuízo da competência específica do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo.

**Art. 134.** Os relatórios de atividades, direitos e despesas do FUNCAI serão apresentados semestralmente à Secretaria Municipal de Cultura, que os encaminhará à divulgação pública.

**Art. 135.** Fica autorizado um desconto de cinquenta por cento no IPTU relativo a imóveis preservados pelo CONPHAIS que forem restaurados, desde que localizados na área delimitada pelo seguinte perímetro: Rua Pedro José Rotger Domingues, Rua São João, Rua Major Manoel Francisco de Moraes, Rua Antonio Lopes da Silva; Rodovia Armando Salles; Rua Maria Ward; Rua Carlos Domingues Tantico; Avenida 15 de Novembro; voltando ao ponto inicial deste perímetro.

**Parágrafo único.** Os imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico, preservados por lei, embora localizados fora do perímetro descrito no *caput* deste artigo, poderão, desde que sejam restaurados, beneficiar-se com o desconto concedido nos termos desta Lei Complementar, ouvidos os órgãos técnicos da Administração: a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e a Secretaria Municipal de Cultura.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 136.** O benefício de que trata esta Lei Complementar será concedido a partir do exercício seguinte ao do início da restauração e perdurará conforme deliberação do CONPHAIS.

**Art. 137.** O projeto de restauração deverá ser aprovado pelo órgão técnico competente da Prefeitura, que exercerá constante fiscalização quanto ao andamento das obras correspondentes.

**Art. 138.** A concessão do benefício dependerá de requerimento do interessado, devidamente instruído com planta do projeto de restauração, licença para execução do projeto e termo de início de obras, expedidos pelo órgão competente da Administração.

§ 1º O órgão competente efetuará vistorias periódicas, para o fim de verificar se as obras estão sendo executadas em conformidade com o projeto aprovado.

§ 2º A Secretaria Municipal de Finanças, por sua unidade competente, aplicará o desconto previsto no art. 135, após expressa manifestação dos órgãos técnicos responsáveis pelo acompanhamento do projeto de restauração.

§ 3º O benefício será cassado, por simples despacho da autoridade administrativa, caso a restauração não seja procedida em estrita consonância com o projeto aprovado.

**Art. 139.** Os incentivos referentes à manutenção e conservação de imóveis no perímetro previsto pelo art. 135 e constantes da Lei Municipal nº 1.065/99, não poderão ser superpostos ou acrescentados àqueles concedidos na forma desta Lei Complementar pelo restauro dos bens.

### **Subseção V**

#### **Da transferência do potencial construtivo de imóveis preservados**

**Art. 140.** O potencial construtivo dos imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor arquitetônico, artístico, cultural, ambiental ou paisagístico, preservados por lei municipal, poderão ser transferidos, por seus proprietários, mediante instrumento público, obedecidas às disposições desta Lei Complementar.

§ 1º Os imóveis de que trata este artigo são aqueles enquadrados nas Zonas de Uso Especial: ZEPU ou Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPA, ou ainda bens tombados por organismo oficial de preservação nacional ou estadual.

§ 2º O Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana apresentará detalhamento de proposta de operação urbana ao Conselho Municipal de Planejamento onde a Prefeitura estabelecerá inclusive a reserva de áreas de terreno para garantir as transferências de potencial construtivo por meio de compensação daqueles imóveis tombados que se encontrem edificados.





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º A Municipalidade, na operação urbana citada no parágrafo anterior, terá como garantia da preservação do imóvel tombado, e por consequência da transmissão do potencial construtivo a terceiros por meio de compensação a hipoteca do imóvel tombado.

**Art. 141.** Considera-se potencial construtivo transferível o produto da área do lote, pelo coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso onde o imóvel estiver localizado.

§ 1º No cálculo do potencial construtivo do imóvel preservado será utilizado o coeficiente básico de aproveitamento da zona de uso contígua mais permissiva, num raio de até trezentos metros do referido imóvel.

§ 2º No cálculo do potencial construtivo básico do lote serão consideradas todas as restrições da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, incidentes sobre o local onde o imóvel estiver localizado.

§ 3º O potencial construtivo fica vinculado ao imóvel para o qual se transferiu, não sendo admitida nova transferência.

**Art. 142.** Será admitida a transferência bonificada de mais vinte por cento do potencial construtivo transferível quando o imóvel preservado for destinado à instalação de atividades de utilidade pública ou cultural, permitidas, caso a caso, pelo Conselho Municipal de Planejamento, mediante pedido do proprietário.

**Parágrafo único.** Caso tenha sido transferido o potencial construtivo mais o bônus de vinte por cento do imóvel preservado e seja desatendida a destinação estabelecida neste artigo, será aplicada multa no valor de cinquenta UFMs, renovável a cada trinta dias, enquanto perdurar a irregularidade.

**Art. 143.** O potencial construtivo de bens tombados nas zonas de uso ZPR, ZDL e ZEPA só poderão ser transferidos para as Zonas de Fundo da Macrozona Urbana – ZOFU-MU, ZPR e ZDL.

**Art. 144.** O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, que expedirá, mediante requerimento, após ouvido o CONPHAIS:

- I – declaração de potencial construtivo transferível ao proprietário do imóvel preservado; e
- II – certidão de potencial construtivo transferido.

§ 1º A expedição da certidão a que se refere o inciso II deste artigo ficará condicionada à apresentação de instrumento público de cessão do potencial construtivo, averbado no Registro de Imóveis, na matrícula correspondente ao imóvel preservado, bem como, no imóvel que o recebeu.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º Nos pedidos de aprovação de projetos de edificação que utilizem potencial construtivo transferido deverá ser apresentada a certidão de que trata o inciso II deste artigo.

§ 3º A Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente em conjunto com o CONPHAIS manterá um registro de todas as transferências de potencial construtivo dos imóveis preservados, tanto dos imóveis emissores como dos receptores dos mesmos.

**Art. 145.** A conservação e reparos dos imóveis preservados constituem obrigação do proprietário, e solidariamente aos seus inquilinos.

§ 1º A não observância do disposto neste artigo, bem como o não atendimento às determinações do § 2º deste artigo, sujeitará o infrator à multa pecuniária e à obrigação de repor o imóvel nas condições anteriores.

§ 2º Na zona de uso especial ZEPA definidas na forma desta Lei Complementar ou em AIP, os remembramentos de lotes, desmembramentos de glebas ou desdobros de lotes, as demolições, reformas, ampliações, reconstruções ou novas edificações, bem como, o corte de vegetação de porte arbóreo, ficam sujeitos à prévia autorização da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, tendo em vista a preservação das características urbanas e ambientais existentes.

§ 3º Os pedidos referentes ao disposto neste artigo serão apreciados e decididos no prazo de noventa dias, pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, a qual ouvirá a Secretaria Municipal de Cultura e, quando necessário, para os fins de direito, o CONPHAIS.

**Art. 146.** A demolição ou destruição de imóvel preservado, além das sanções já previstas, cancela todo e qualquer benefício decorrente do respectivo tombamento e ou preservação.

§ 1º No lote que resultar da destruição ou demolição de prédio declarado preservado, deverá ser respeitada a reconstituição volumétrica anterior pela nova edificação, caso seja apenas esse o objetivo da preservação desejada.

§ 2º Se o ato de demolição ou destruição for praticado com o concurso ou resultante de omissão de servidor público, fica ele sujeito à responsabilidade funcional.

§ 3º O proprietário do imóvel pagará multa igual a uma vez e meia do valor de mercado do imóvel ou o doará à Prefeitura, que o utilizará para fins sócio-culturais.

**Art. 147.** Os imóveis inseridos nas AIP serão classificados por Decreto do Executivo de acordo com o grau de interesse, mediante proposta da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e da Secretaria Municipal de Cultura.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º Ficam indicados para inclusão na AIP, os imóveis constantes do Quadro 5, anexo.

§ 2º Faz parte integrante desta Lei Complementar, o Quadro 5, com o objetivo de destacar para a preservação vistas significativas a partir do núcleo central histórico de Itapeçerica da Serra para a paisagem do seu entorno.

**Art. 148.** Esta Lei Complementar passa a incorporar as normas previstas no Decreto Municipal nº 2.072/09 sobre o gabarito das obras e instalações no centro histórico de Itapeçerica da Serra, revogando o citado dispositivo.

**Art. 149.** Revoga-se a Lei Municipal nº 2.129/10, sendo que os bens por esta tombados serão incorporados aos registros estabelecidos pela presente Lei Complementar, preservados os direitos adquiridos.

## TÍTULO II

### USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

#### CAPÍTULO I

#### ZONEAMENTO

##### Seção I

##### Das Zonas Ordinárias e Especiais

**Art. 150.** Esta Lei Complementar institui, em conformidade com o PDE, a ZPR que abrangerá a maior parte do território da Macrozona Urbana regular ou irregularmente loteado na qual serão permitidos os usos residenciais e os demais usos urbanos que não tragam prejuízo a qualidade ambiental.

**Art. 151.** Os usos residenciais poderão se implantar em toda a ZPR com diferentes padrões edilícios compatíveis com os padrões urbanísticos fixados em lei quando os lotes forem comprovadamente existentes e regulares desde a sua implantação, ou regularizados nos termos do PDE.

**Parágrafo único.** Os parâmetros urbanísticos das zonas de uso permitidas na Macrozona Urbana são apresentados nos anexos desta Lei Complementar.

**Art. 152.** Esta Lei Complementar institui, em conformidade com o PDE, a ZDL, prioritariamente implantada junto ao sistema viário principal, com o objetivo de abrigar os usos de comércio, serviço e institucionais que servem aos bairros da cidade.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Parágrafo único.** As normas urbanísticas das ZDL são definidas por esta Lei Complementar, complementadas pelas leis decorrentes de PDB, que fixam parâmetros urbanísticos específicos, sendo que poderão regular recuos obrigatórios e gabaritos volumétricos das edificações indicados na legislação.

**Art. 153.** Para a determinação das ZDL na Macrozona Urbana serão considerados, também, os corredores de transporte coletivo junto aos aglomerados urbanos.

§ 1º Excetuam-se do citado no *caput* deste artigo os trechos em ZER que não forem atribuídas na forma do art. 155.

§ 2º Os terminais de transporte coletivo urbano, inclusive os pontos terminais de parada, serão sempre estabelecidos junto a uma ZDL.

**Art. 154.** Enquanto os PDB ainda não estejam concluídos, por necessidade da operação do sistema de planejamento, o Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana poderá, mediante estudo aprovado pelo Conselho Municipal de Planejamento, após audiência pública, propor a demarcação de ZDL por lei complementar.

**Parágrafo único.** Serão obedecidas todas as disposições constantes do PDE, e desta Lei Complementar com referência às normas urbanísticas das ZDL, devendo ser posteriormente confirmadas quando do PDB.

**Art. 155.** Esta Lei Complementar institui, em conformidade com o PDE, a Zona Exclusivamente Residencial – ZER com o objetivo de incorporar as ZER, atendido o parágrafo único do art. 173 da Lei Municipal nº 1.771/06.

**Parágrafo único** – As atividades existentes anteriormente a aprovação desta Lei Complementar, desde que não representem risco ambiental, serão regularizados, vedada a sua expansão na forma do parágrafo único do artigo 168 da Lei Municipal n.º 1.771/06, a exceção daquelas de utilidade pública.

**Art. 156.** Com base no disposto no art. 74 do PDE, o caráter exclusivamente residencial das ZER poderá ser estabelecido ou revisto, também, no âmbito dos PDB. Tal revisão poderá ser feita através da instituição de ZDL ou por EUS, respeitado o § 3º do citado artigo.

§ 1º Poderão ser permitidos nas ZER usos de comércio e serviços de baixa densidade e baixo impacto, previstos em Anexo desta Lei Complementar.

§ 2º As atividades poderão instalar-se preferencialmente junto às vias coletoras ou estruturais que atravessem a ZER, em função do impacto que possam, ou não, causar.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º Serão respeitados pelas atividades, os índices urbanísticos previstos para a zona ordinária onde se instalem, inclusive o lote mínimo e a possibilidade de uso misto previsto nesta Lei Complementar.

**Art. 157.** As ZER estabelecidas pelo PDE, nos termos do art. 155 desta Lei Complementar, e que tenham comprovadamente sido demarcadas sobre locais onde precedia a existência de atividade ou uso diverso do exclusivamente habitacional, poderão ser revistas.

§ 1º Os interessados na revisão do zoneamento nos termos do *caput* deste artigo deverão submeter ao Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana:

I – documentação comprobatória da pré-existência das atividades e dos usos diversos na ZER considerada; e

II – solicitação de revisão do zoneamento formalizada em requerimento.

§ 2º O Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana fará a comprovação dos usos existentes no local e a descaracterização da exclusividade prevista em lei.

§ 3º Constatada a precedência dos usos desconformes nos termos da lei, o Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana elaborará proposta de alteração que será submetida a audiência pública e a aprovação do Conselho Municipal de Planejamento antes de encaminhar projeto de lei complementar ao Legislativo.

**Art. 158.** As atividades que se enquadrem no previsto pelo parágrafo único do art. 168 do PDE, não poderão isoladamente ensejar ao previsto no art. 157 desta Lei Complementar.

§ 1º Na forma do art. 168 do PDE somente poderão ser ampliadas as obras ou atividades dentro dos índices urbanísticos previstos por esta Lei Complementar para a ZER.

§ 2º As obras ou atividades que já apresentavam à época da Lei Municipal nº 1.238/01, área edificada e outros índices urbanísticos superiores ao permitido pelo PDE para a ZER, poderão ser regularizados pela comprovação da anterioridade de sua existência na ZER, sem direito a ampliação.

**Art. 159.** Fica instituída a categoria Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPA, com funções e escalas variáveis nos perímetros indicados no PDE, complementados nesta Lei Complementar ou pelos PDB.

**Art. 160.** Ficam definidas, em conformidade com o PDE, nas macrozonas externas à Macrozona Urbana as seguintes zonas de uso: Zona de Fundo – ZOFU das Macrozonas Rururbanas 1 e 2; Zona de Fundo – ZOFU da Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano e Zona de Fundo – ZOFU da Macrozona de Preservação, cujos parâmetros são fixados nesta Lei Complementar.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Parágrafo único.** As Zonas de Fundo das Macrozonas são caracterizadas pela ausência de zoneamento ordinário específico, respeitando as normas, diretrizes, usos e índices urbanísticos previstos em lei.

**Seção II**

**Da instituição do Zoneamento Operacional nas Zonas-Plano Operacionais ou Zonas Programáticas**

**Art. 161.** Ficam instituídas as categorias de Zonas-Plano Operacionais na Macrozona Urbana, denominadas no PDE de Zonas Especiais, destinadas a facilitar e complementar programas de ação orientados para objetivos sociais, econômicos, ambientais e urbanísticos, sendo estas zonas:

- I – Zonas de Interesse Coletivo – ZIC, nos termos do art. 79 do PDE;
- II – Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS-1, nos termos do art. 79 do PDE;
- III – Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS-2, nos termos do art. 79 do PDE;
- IV – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS-3 nos termos do art. 79 do PDE;
- V – Zona Especial de Planejamento Urbanístico – ZEPU, nos termos do art. 79 do PDE; e
- VI – Zona de Usos Diversificados – ZUD, na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano, nos termos do art. 83 alterado pelo art. 170, ambos do PDE.

**Art. 162.** Obedecendo ao disposto no inciso III alínea “c” art. 81 e art. 170 do PDE, visando evitar o conflito com o que determina a classificação estabelecida na Lei Estadual nº 1.817/78 – Lei do Zoneamento Industrial Metropolitano, as ZUD passam a denominar-se Zonas Urbanas Remanescentes – ZUR e localizam-se no interior da Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano.

**Parágrafo único.** Em consonância ao art. 83 do PDE, as ZUR tem como objetivo central delimitar e conter o crescimento das áreas urbanas do Município que existem externamente a Macrozona Urbana, caracterizadas pela diversidade de seus usos, sendo que os usos urbanos nela legalmente existentes, ou a serem instalados fora das ZUR uma vez permitidos nos termos do PDE, deverão, para fins fiscais e urbanísticos, serem considerados como pertencentes a zona urbana.

**Art. 163.** Visando aplicação das diretrizes da política de desenvolvimento urbano e da política habitacional, sobremaneira as ações de regularização fundiária e de melhoria dos padrões urbanísticos, as diretrizes e delimitações determinadas pela Lei Municipal nº 1.238/01, alterada pela Lei Municipal nº 1.771/06 para as Áreas Urbanas a Regularizar – AUR passarão abranger as funções e objetivos das ZEIS-3, constituídas de áreas de loteamentos irregulares ou clandestinos para implementação de ações de apoio à regularização urbanística e fundiária.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º Por definição do PDE, as AUR encontram-se inseridas na Macrozona Urbana, tanto na ZOFU quanto na ZPR atendendo aos índices urbanísticos e ambientais para estas determinadas, excetuadas apenas para as ações de regularização fundiária e melhoria do padrão urbanístico, investidas do maior interesse social nos termos desta Lei Complementar e admissíveis pela Lei Específica da APRM-G.

§ 2º Visando o atendimento do parágrafo anterior, as AUR para assumirem as funções e objetivos de ZEIS-3 com o intuito de regularização fundiária, serão constatadas enquanto ARA, portanto, ocorrências dentro das ZOFU ou ZPR, comprovadamente assentadas anteriormente a 22 de março de 2007 e obedecidos os critérios de classificação da renda da população.

§ 3º As ocorrências na forma do parágrafo anterior terão a condição de ARA decretada pelo Executivo, a época do início dos procedimentos de regularização na forma desta Lei Complementar e da Lei Específica da APRM-G.

**Art. 164.** A operação urbana é um instrumento legal urbanístico especialmente definido visando a parceria público privada na implementação de intervenções urbanísticas de interesse coletivo, equivalente a operação urbana consorciada, prevista no Estatuto da Cidade e nos termos do art. 110 da Lei Municipal nº 1.771/06.

§ 1º O Conselho Municipal de Planejamento elaborará a regulamentação das Operações Urbanas de acordo com o art. 110 do PDE, submetendo-a a sanção do Executivo na forma de Decreto.

§ 2º O tipo de operação citado no *caput*, bem como, a definição de suas áreas e consequente Plano Urbanístico, poderão ser previstas pelos PDB, desde que posteriormente referendadas pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 165.** Compete ao Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana coordenar as Operações Urbanas a serem formuladas com a participação de agentes públicos, privados e comunitários.

**Art. 166.** As ZEPUs tem por objetivo introduzir alterações substanciais nos padrões urbanísticos vigentes aplicados em parcelas da área urbanizada nos perímetros demarcados pelo PDE, habilitando-as a desempenhar novas funções de interesse coletivo para as quais é necessário um planejamento de conjunto e normas legais especiais dele decorrentes, com projetos de impacto de iniciativa pública e privada.

§ 1º Os perímetros da ZEPUs deverão ser confirmados a cada revisão do PDE visando garantir a integridade dos objetivos deste zoneamento frente a alterações supervenientes a promulgação da Lei Municipal nº 1.238/01, seja por alteração dos marcos jurídicos em vigor, seja por projetos ou empreendimentos de impacto regional ou nacional.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º Quando as alterações citadas no parágrafo anterior promoverem a inviabilização dos objetivos e diretrizes que deram embasamento ao planejamento excepcional e específico requerido, a necessidade da manutenção do zoneamento deverá ser revista.

§ 3º Os PDB poderão apontar para as revisões citadas nos parágrafos anteriores, indicando sua necessidade.

**Art. 167.** Fica estipulado o prazo da apresentação do projeto de lei para revisão obrigatória da Lei Municipal nº 1.771/06 como o limite para que o Executivo apresente o cronograma de elaboração dos projetos urbanísticos das ZEPUs, assim definidos nas subseções I, II e III da Seção IV do Capítulo V da citada Lei.

**Parágrafo único.** No cumprimento do previsto no *caput* deverão ser atendidos obrigatoriamente os §§ 1º e 2º do art. 166.

### **Subseção I**

#### **Das Zonas Programáticas Externas a Macrozona Urbana**

**Art. 168.** Em consonância com o art. 62 do PDE deverá ser elaborado plano específico de desenvolvimento da Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano, para delimitar as áreas de fragilidade ambiental e as áreas destinadas ao aproveitamento econômico, bem como, apontar as tendências e potencialidades para o desenvolvimento local e regional.

§ 1º O plano de desenvolvimento integrado servirá de base para a elaboração dos PDB das UTP que circunscrevam a Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano.

§ 2º Os planos de bairro deverão manter a homogeneidade da aplicação das normas urbanísticas previstas nesta Lei Complementar e nas leis específicas no âmbito de abrangência comum do território da macrozona.

§ 3º O plano específico citado no *caput* deverá ser elaborado a partir da promulgação desta Lei Complementar e anteceder a elaboração dos PDB.

**Art. 169.** De acordo com as diretrizes do PDE, visando conter a expansão desordenada da área urbanizada sobre as Macrozonas Externas à Macrozona Urbana sobremaneira pelos parcelamentos e assentamentos irregulares, apontando para a necessidade da requalificação das áreas urbanizadas irregularmente conforme a combinação dos incisos II e III do art. 6º, ainda a alínea “c” do inciso I do art. 46 e a alínea “c” do inciso II do art. 49; sendo que, do mesmo modo, determina os EUS como paradigmas para os empreendimentos a serem implantados nas citadas zonas, na forma das alíneas “a” e “b” do inciso III do mesmo art. 49 combinados aos incisos I e II do art. 81, fica estabelecido nesta Lei Complementar:





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

I – os parâmetros utilizados pelos EUS na forma do Capítulo III do Título II serão utilizados para a regularização fundiária nas Macrozonas Externas à Macrozona Urbana; e

II – para a definição das áreas de interesse social visando a regularização fundiária e requalificação urbana na forma do inciso anterior, serão utilizadas as ZEIS demarcadas no mapa anexo a presente Lei Complementar, a saber:

a) Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS-1 atendem à necessidade de elevarem-se o nível de moradia e as condições das comunidades consolidadas assentadas em áreas invadidas, ou favelizadas cuja regularização exigir condições especiais, e por estas são constituídas;

b) Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS-2 deverão viabilizar a obtenção de terrenos destinados a realocação habitacional de populações em condições de risco e atender a demanda correspondente ao crescimento vegetativo da população; e

c) Zonas Especiais de Interesse Social 3 – ZEIS-3 são constituídas por áreas de loteamentos irregulares ou clandestinos para implementação de ações de apoio à regularização urbanística e fundiária.

§ 1º As ZIC na forma do art. 79 do PDE poderão ser estabelecidas em áreas que confrontem com a Macrozona Urbana e encontrem-se num raio de até trezentos metros do núcleo ou assentamento urbano destinado a regularização fundiária ou requalificação urbanística prevista, desde que não haja impedimento físico ou ambiental à sua utilização, exceto nos casos que se destinem a compensação ambiental.

§ 2º As ZEIS estabelecidas na forma desta Lei Complementar poderão ser destinadas a utilização dos PRIS na forma da Lei Estadual nº 12.233/06.

§ 3º A comunidade poderá definir ou alterar no contexto do PDB as ZIC, justificado pela necessidade de se dispor de terrenos não ocupados e bem situados nos Bairros para abrigar conjuntos de moradia popular de baixo custo.

**Art. 170.** Visando atender ao disposto no art. 48, ainda aos parágrafos únicos dos arts 58, 60, 62 e 64 do PDE, em conformidade com o disposto no § 2º do art. 181 da citada Lei, fica estabelecido junto aos anexos do PDE mapa específico contendo as ZEIS, com a finalidade de compatibilizar os PRIS previstos na legislação específica da bacia hidrográfica e as metas de regularização fundiária previstas nesta Lei Complementar.

### **Seção III**

#### **Da transformação da zona de uso**

**Art. 171.** Nos parcelamentos por loteamento definidos na Seção III do Capítulo II do Título I admite-se:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

I – ao empreendedor, solicitar, por ocasião do pedido de diretrizes, a sua transformação em ZER, quando a área a ser loteada for superior a um hectare e estiver localizada nas zonas de uso ZPR, ZEIS ou ZEPU, atendidas as disposições deste artigo; e

II – o loteador poderá prever a existência de núcleo comercial, desde que sua área não ultrapasse cinco por cento da área loteada, atendidas as seguintes disposições:

a) o núcleo comercial, proposto de acordo com as disposições desta alínea, será enquadrado na zona de uso ZDL, sendo que as edificações disporão de, no máximo três pavimentos, incluindo o pavimento térreo e não poderão ultrapassar a altura máxima de dez metros, sem prejuízo do número de pavimentos, excluídos os pavimentos em subsolo, destinados ao estacionamento de veículos, observado o disposto no arts 225 e 226 e da Seção III, Capítulo II do Título II desta Lei Complementar; e

b) no núcleo comercial a que se refere esta alínea, será admitida, também, a atividade supermercado (C2.2) com recuos de frente e fundo de seis metros e recuos laterais de três metros com estacionamento, atendidas as disposições do Código Municipal de Obras.

§ 1º O pedido de transformação de zona de uso será submetido à apreciação do Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento sendo então expedidas diretrizes para enquadramento na zona de uso ZER.

§ 2º Após a aprovação do loteamento a área será enquadrada por ato do Executivo como zona de uso ZER, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis gravando os lotes em suas matrículas.

### **Subseção I**

#### **Dos Planos Diretores de Bairro**

**Art. 172.** O PDB deve confirmar, alterar ou adequar a delimitação das ZDL, constantes do PDE de acordo com as diretrizes expostas em seu art. 77.

**Art. 173.** Cabe ao PDB alterar ou adequar a delimitação das ZEIS, estabelecidas no PDE e indicadas nesta Lei Complementar, de acordo com as diretrizes expostas.

**Art. 174.** As zonas de uso e suas categorias permitidas poderão ser alteradas, nos termos desta Lei Complementar, pelos PDB nas respectivas UTP.

§ 1º As alterações serão permitidas para a adequação de divisas das zonas, bem como, para sanar efeito de fato superveniente ao PDE e anteriormente a promulgação desta Lei Complementar que tenha tornado o zoneamento circunstancialmente inaplicável ou inócuo em seus propósitos.

§ 2º As alterações efetuadas não poderão suprimir o zoneamento ordinário, objeto do PDE, salvo naqueles casos previstos na legislação para adequação a Lei Específica.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 175.** Ficam os PDB autorizados a explicitar a criação de projetos de reurbanização, com características e perímetros definidos, cuja abrangência não provoque o aumento da densidade populacional e que sejam destinados a elevação da qualidade de vida dos moradores dessas mesmas áreas.

**Art. 176.** Cabe ao PDB confirmar, alterar ou adequar a delimitação das ruas exclusivamente residenciais e sem saída, restritas ao tráfego local de seus moradores e seus visitantes, com fechamento ao tráfego externo.

§ 1º O fechamento de que trata este artigo só terá efeito se aprovado por no mínimo setenta por cento dos proprietários dos imóveis do local.

§ 2º O fechamento de vias não poderá impedir o livre acesso a áreas de uso comum do povo.

§ 3º O fechamento deverá ser monitorado vinte e quatro horas por dia por meio de sistema eletrônico ou humano de forma a não impedir o fluxo de veículos ou pessoas.

§ 4º A revisão ou alteração de fechamento legalmente aprovado somente poderá ocorrer com a anuência, também, de no mínimo setenta por cento dos proprietários dos imóveis do local.

§ 5º O encerramento da atividade regularizada na forma do artigo, não implica na possibilidade de continuação do uso desconforme por terceiro ou sucessor.

#### **Seção IV**

#### **Da Compatibilização do Zoneamento do Plano Diretor Estratégico e da Lei Específica da Sub-Bacia**

**Art. 177.** Visando atender os arts 5, 61, 66 e 70 da Lei Estadual nº 12.233/06, da mesma forma que ao art. 48 do PDE, esta Lei Complementar promove a compatibilização entre o zoneamento municipal criado pela Lei Municipal nº 1.238/01, mantido pela Lei Municipal nº 1.771/06, e a citada lei específica da bacia.

§ 1º Para efeito do previsto neste artigo e para compreensão das disposições desta Lei Complementar, estabelece-se a equivalência entre o Macrozoneamento municipal e o zoneamento da Lei Específica da APRM-G da seguinte forma:

- I – a Macrozona Urbana e ZUR equivalentes a Subárea de Urbanização Consolidada – SUC e Subárea de Urbanização Controlada – SUCt;
- II – a Macrozona de Preservação equivalente a Subárea de Baixa Densidade – SBD;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

III – a Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitana equivalente a Subárea Especial do Corredor – SEC; e

IV – as Macrozonas Rururbanas 1 e 2 equivalentes a Subárea de Ocupação Dirigida – SOD.

§ 2º Para a compatibilização prevista serão utilizados os critérios de densidade demográfica e o módulo mínimo equivalente estabelecido pela Lei Estadual nº 12.233/06, a saber:

I – Subárea de Urbanização Consolidada – SUC e Subárea de Urbanização Controlada – SUCt: 160 hab/ha e 250m<sup>2</sup>;

II – Subárea de Baixa Densidade – SBD: 8 hab/ha e 5.000m<sup>2</sup>;

III – Subárea Especial do Corredor – SEC: 40 hab/ha e 1.000m<sup>2</sup>; e

IV – Subárea de Ocupação Dirigida – SOD: 26 hab/ha e 1.500m<sup>2</sup>.

§ 3º Para a compatibilização prevista serão utilizados os índices de permeabilidade e os coeficientes de aproveitamento estabelecido pela Lei Estadual nº 12.233/06 para cada zona específica.

**Art. 178.** Visando atender ao disposto no artigo anterior são criadas dentro do zoneamento municipal as seguintes zonas especiais destinadas à finalidade de compatibilização, que seguem demarcadas em mapa anexo:

I – Zona Especial de Compatibilização com a Área de Proteção e Recuperação de Mananciais – ZECA:

a) ZECA I – Destinada a compatibilizar as áreas exigidas para as Subáreas de Baixa Densidade – SBD;

b) ZECA II – Destinada a compatibilizar as áreas exigidas para as Subáreas de Ocupação Dirigida – SOD;

c) ZECA III – Destinada a compatibilizar as áreas exigidas para as Subáreas Especial do Corredor – SEC; e

d) ZECA IV – Destinada a compatibilizar as áreas exigidas para as Subáreas de Urbanização Consolidada – SUC e Subáreas de Urbanização Controlada – SUCt.

§ 1º A ZECA I é demarcada sobre a Macrozona Urbana, e o módulo mínimo equivalente passa a ser estabelecido em mil e quinhentos metros quadrados com a densidade populacional de 8 hab/ha, e o coeficiente de aproveitamento será de quinze por cento e o índice de permeabilidade de oitenta por cento.

§ 2º A ZECA II é demarcada sobre as Macrozonas Rururbanas 1 e 2, e o módulo mínimo equivalente passa a ser estabelecido em cinco mil metros quadrados com a densidade populacional de 26 hab/ha, e o coeficiente de aproveitamento será de trinta por cento e o índice de permeabilidade de sessenta por cento.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º A ZECA III é demarcada sobre as Macrozonas Rururbanas 1 e 2, e o módulo mínimo equivalente passa a ser estabelecido em mil metros quadrados com a densidade populacional de 40 hab/ha, e o coeficiente de aproveitamento será de cem por cento e o índice de permeabilidade de oitenta por cento.

§ 4º A ZECA IV é demarcada sobre as Macrozonas Rururbanas 1 e 2, Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitana e o módulo mínimo equivalente passa a ser estabelecido em duzentos e cinquenta metros quadrados com a densidade populacional de 160 hab/ha, e o coeficiente de aproveitamento será de cem por cento e o índice de permeabilidade de oitenta por cento.

§ 5º Nos anexos desta Lei Complementar é apresentado mapa com a proposta de demarcação futura das ZECA, que deverá ser concluída quando do atendimento do previsto no *caput* do art. 180 junto ao Comitê da Sub-Bacia do Cotia-Guarapiranga para a compatibilização do PDE à Lei Específica da bacia.

**Art. 179.** As ZECA manterão para com os usos e atividades as mesmas restrições e índices que gravam suas zonas equivalentes na Lei Estadual nº 12.233/06 e no Decreto Estadual nº 51.686/07 quando estes permitirem os citados usos e atividades.

**Art. 180.** O Município fica autorizado nos termos do PDE e desta Lei Complementar a realizar adaptações nos zoneamentos ordinários e nos instrumentos de planejamento urbano que se mostrarem necessários à consecução do atendimento das exigências da Lei Estadual nº 12.233/06 quando dos procedimentos de compatibilização do PDE aos ditames da Lei Específica junto ao subcomitê de bacia da APRM-G.

§ 1º As alterações autorizadas acima terão como limite a integridade do PDE enquanto legítimo instrumento do planejamento urbano municipal em seus princípios e diretrizes, possuindo mecanismos próprios de revisão dentro de sua duração estipulada em lei.

§ 2º O PDE e por consequência esta Lei Complementar devem ser resguardados enquanto instrumentos da política urbana preconizada pela Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto das Cidades, representando os peculiares interesses do Município constitucionalmente garantidos.

§ 3º Nas áreas onde ocorreu a superposição de SBD pela Lei Específica da APRM-G à Macrozona Urbana determinada pela Lei Municipal nº 1.238/01, fica vedado o desmembramento dos lotes urbanos regularmente existentes á época da publicação desta Lei Complementar, preservados os índices urbanísticos vigentes.

## Seção V

### Do Licenciamento de Usos e Atividades por Compensação



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Subseção I**

**Da Compensação Ambiental para Fins Urbanísticos**

**Art. 181.** Esta Lei Complementar estabelece no âmbito da legislação urbanística e ambiental do Município a possibilidade da compensação ambiental para o licenciamento especial da implantação, instalação ou regularização de empreendimentos, usos e atividades no território municipal respeitada as restrições previstas na legislação.

§ 1º Entende-se por compensação para os efeitos desta Lei Complementar a oferta por parte do interessado no licenciamento ou regularização de terreno a ser gravado como reserva particular de preservação ambiental.

§ 2º A compensação ambiental tem por finalidade aumentar a área especialmente protegida no território do Município por meio da utilização dos potenciais construtivos dos imóveis preservados em locais urbanizados ou com menor fragilidade ambiental à utilização antrópica.

**Art. 182.** Visando equiparar as legislações em vigor, na equivalência entre módulos mínimos o lote necessário à compensação acompanhará as dimensões e índices compatibilizados na forma do § 2º do art. 177.

**Parágrafo único.** A equivalência entre módulos mínimos e índices urbanísticos na forma citada no *caput* é mostrada no Quadro 7, anexo.

**Art. 183.** Os imóveis destinados a compensação deverão estar contidos total, ou parcialmente pelas divisas municipais.

§ 1º A compensação feita sob a égide da Lei Estadual nº 12.233/06 poderá ser acatada desde que observado e respeitado o peculiar interesse do Município previsto nesta Lei Complementar, sem prejuízo do interesse metropolitano advindos da execução de obras públicas estaduais ou federais.

§ 2º A obrigatoriedade prevista no *caput* será regulamentada por Decreto do Executivo no prazo máximo de doze meses da promulgação desta Lei Complementar.

§ 3º O Decreto previsto no parágrafo anterior será minutado pelo órgão municipal de planejamento urbano e deverá, também, regulamentar os procedimentos administrativos necessários ao licenciamento nos processos de âmbito municipal que utilizarão o benefício da compensação ambiental criado por esta Lei Complementar.

**Art. 184.** Os imóveis ofertados a compensação ambiental deverão atender primordialmente às seguintes condições:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

I – possuírem documentação de propriedade regularmente registrada e isenta de quaisquer gravames sobre o direito dominial ou sua transmissão, bem como, possuir regularidade fiscal e tributária;

II – estarem demarcados por levantamentos topográficos adequados e atualizados que comprovem suas dimensões e extensões;

III – encontrarem-se desocupados e desimpedidos de qualquer obstáculo a sua fiscalização;

IV – estarem dotados de aparato adequado de cercamento que garantam sua integridade geométrica e ambiental; e

V – terem sido objeto de laudo ambiental que confirme sua aptidão a finalidade proposta.

§ 1º Os imóveis ofertados a compensação ambiental deverão preferencialmente abranger terrenos que contenham áreas de preservação permanente, entendidas na legislação como áreas com restrição a ocupação, e que não se encontrem degradados ou possuam passivos ambientais.

§ 2º Os imóveis serão gravados como reserva particular em sua área total ou parcial mediante averbação em cartório de termo expedido pelo Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, após análise e aprovação deste órgão e do órgão ambiental do Município na forma prevista pelo Decreto exigido no § 3º do art. 183.

## Subseção II

### Da Transferência de Potencial Construtivo

**Art. 185.** O Município observando o maior interesse público deverá regular as ações de transferência de potencial construtivo entre imóveis e a compensação ambiental previstas nesta Lei Complementar, de forma a garantir os resultados urbanísticos e ambientais que embasaram tais instrumentos do planejamento urbano.

§ 1º Os instrumentos citados neste artigo têm o caráter de operações urbanas devendo atender, além do previsto nesta Lei Complementar, a legislação específica que se encontre em vigor na esfera federal.

§ 2º Os instrumentos previstos no *caput* poderão ser utilizados pelas leis urbanísticas específicas que sejam utilizadas como marcos jurídico das intervenções nas ZEPUs, na forma do PDE.

§ 3º As transferências de potencial construtivo com a finalidade de auxiliar na defesa do patrimônio histórico, artístico, cultural, paisagístico e arquitetônico na forma prevista pelo Capítulo IV do Título I desta Lei Complementar, seguirão as disposições desta Subseção.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 186** Com o intuito de exercer a regulação expressa no artigo anterior o Município deverá administrar os instrumentos de transferência de potencial construtivo entre imóveis e de compensação ambiental por duas vias:

I – a ação de regulação junto ao mercado imobiliário no âmbito privado; e  
II – a formação de reserva própria de terrenos destinados à finalidade específica.

**Art. 187.** A ação de regulação junto ao mercado imobiliário no âmbito privado deve ser promovida pela criação de um cadastro próprio contendo os imóveis disponíveis no Município para as ações urbanas anteriormente previstas, que mediará a oferta adequada de imóveis compatíveis com as exigências legais, em especial as contidas nos incisos de I a V e o § 1º do art. 184.

§ 1º O cadastro citado no *caput* determinará os critérios para que os imóveis possam vir a ser utilizados nas ações de transferência de potencial construtivo entre imóveis ou de compensação ambiental no licenciamento especial da implantação, instalação ou regularização de empreendimentos, usos e atividades no território municipal.

§ 2º Além dos dados cadastrais sobre a titulação, constarão as características físicas, ambientais e urbanísticas do imóvel, acrescidas dos valores referenciais de mercado, do valor venal e da condição tributária e fiscal.

§ 3º A adesão ao cadastro poderá ocorrer de forma voluntária por parte do proprietário do imóvel, ou mediante pesquisa efetuada pelo Poder Público, e consentida pelos proprietários dos imóveis cadastrados.

§ 4º A formatação do cadastro ora criado e a regulamentação de suas atribuições e procedimentos será objeto de ato do Poder Executivo a ser baixado em conjunto ao previsto no § 3º do art. 183.

**Art. 188.** Quando for do maior interesse público a intervenção direta do Município nos mecanismos regulados na forma do art. 186 na forma de seu inciso II, o Poder Público fica autorizado a manter sob seu domínio imóvel com a finalidade de transferência de potencial construtivo entre imóveis e de compensação ambiental, e dele dispor para gravá-lo para a esta finalidade específica, podendo transferir seu potencial construtivo a terceiros na forma desta Lei Complementar.

§ 1º Os imóveis citados no *caput* deverão atender ao disposto nos incisos de I a V e no § 1º do art. 184.

§ 2º Os imóveis citados no *caput* poderão ser adquiridos pelo Poder Público por desapropriação, por dação em pagamento, por apropriação motivada por débitos tributários ou por doação.





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

§ 3º Os casos de maior interesse público que envolvam a necessidade de compensação ambiental com origem nos procedimentos para regularização fundiária de interesse social, utilizar-se-ão dos mecanismos criados nesta Lei Complementar, sendo que os imóveis a este fim destinados enquanto não utilizados receberão tratamento jurídico semelhante às ZIC.

§ 4º A aquisição dos imóveis citados, sua manutenção e a transferência do seu potencial construtivo respeitarão os ordenamentos jurídicos federais que regem o exercício do Poder Público na esfera municipal.

**Art. 189.** O cadastro criado no art. 187 será denominado enquanto programa como Banco de Terras representando o banco de dados sobre o qual serão realizadas as operações de compensação ou transferência de potencial construtivo.

§ 1º Decreto do Executivo regulamentará o programa criado nesta Lei Complementar, estabelecendo a necessária formatação jurídica e os procedimentos administrativos necessários ao seu funcionamento, sem prejuízo do previsto no § 3º do art. 183.

§ 2º As terras públicas havidas na forma do artigo anterior terão regramento próprio, sendo utilizadas somente nos casos de maior interesse público na forma desta Lei Complementar.

**Art. 190.** A compensação de índices urbanísticos nos EUS implantados nas Macrozonas externas a Macrozona Urbana seguirão a regulamentação específica do Capítulo III do Título II desta Lei Complementar, podendo somente ser ultrapassada pela forma estabelecida na Lei Estadual nº 12.233/06 e no Decreto Estadual nº 51.686/07.

## CAPÍTULO II

### USOS

#### Seção I

#### Da Classificação dos Usos

#### Subseção I

#### Das Cinco Categorias Básicas de Uso do Solo

**Art. 191.** São classificados como Tipos de Usos Residenciais:

I – Unifamiliar (R1) – edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

II – Residência Multifamiliar (R2) – edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, compreendendo duas subcategorias R2-01 e R2-02;

III – Conjunto Residencial (R3) – a categoria de uso R3 é constituída de uma ou mais edificações, isoladas ou agrupadas, vertical ou horizontalmente, ocupando um ou mais lotes, dispoendo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto, compreendendo duas subcategorias: R3-01 e R3-02; e

IV – Conjunto Residencial (R4) – caracterizada por edifícios implantados em fileiras ou alas. As fileiras ou alas de edifício poderão ser implantadas nas macrozonas em que forem permitidos.

**Art. 192.** Os usos residenciais possíveis são apresentados resumidamente no Quadro 6 anexo.

**Art. 193.** São classificados como Tipos de uso de Comércio:

I – Comércio Varejista de Âmbito Local (C1) – estabelecimentos de venda direta ao consumidor, que se relacionada ao uso residencial, com demanda diária ou semanal e área construída máxima igual a do lote urbano onde se instale;

II – Comércio Varejista Diversificado (C2) – estabelecimentos de venda direta ao consumidor, relacionados ou não com o uso residencial, com frequência de demanda superior à semanal ou esporádica;

III – Comércio Varejista de Materiais de Porte e Pequenos Depósitos (C3) – estabelecimentos de venda direta ao consumidor ou destinada à pequena distribuição por compra direta, relacionados ou não ao uso residencial com frequência esporádica; e

IV – Comércio Atacadista (C4) – estabelecimentos de comércio atacadista e distribuição de produtos relacionados, ou não, com o uso residencial incluindo armazéns, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas e assemelhados.

**Art. 194.** São classificados como Tipos de uso de Serviços:

I – Serviços de Âmbito Local (S1) – estabelecimentos destinados à prestação de serviços, adequados aos usos residenciais com área construída máxima igual à área do lote urbano onde se instale;

II – Serviços Diversificados (S2) – estabelecimentos destinados à prestação de serviços que implicam na fixação de padrões urbanísticos específicos de qualidade quanto:

- a) às características de ocupação dos lotes;
- b) de acesso, localização e impacto no tráfego;
- c) demanda de infraestrutura e serviços urbanos; e
- d) aos níveis de ruído, vibração e de poluição ambiental.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

III – Serviços Especiais (S3) – estabelecimentos destinados à prestação de serviços de grande porte que deverão seguir os padrões específicos da categoria, respeitados os usos permitidos pelo zoneamento.

**Parágrafo único.** Os postos de abastecimento e lavagem de veículos, as oficinas mecânicas de reparo e pintura de veículos e as oficinas de reparos em geral, exceção feita às concessionárias, são incluídas na categoria S2, independentemente da área construída e do número de empregados.

**Art. 195.** São classificados como Tipos de Usos Industriais:

I – Indústria de Menor Impacto (I1) – estabelecimentos adequados aos padrões semelhantes ao dos usos não industriais quanto às características de ocupação dos lotes, acesso, localização e impacto no tráfego, de serviços urbanos, níveis de ruído, vibração e de poluição ambiental, com área construída máxima de quinhentos metros quadrados por lote urbano equivalente; e

II – Indústria Diversificada (I2) – estabelecimentos que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, acesso, localização, impacto no tráfego, demanda de serviços urbanos, níveis de ruído, vibração e poluição ambiental.

§ 1º Não poderão ser instalados no Município estabelecimentos industriais que pelo seu funcionamento possam causar prejuízo à saúde, à segurança, ao bem estar público ou danos ambientais.

§ 2º O enquadramento das atividades industriais na classificação apresentada nos incisos I e II seguirá e complementarará os critérios específicos fixados pela legislação da Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais - Guarapiranga, obedecido o Zoneamento Industrial Metropolitano.

**Art. 196.** São classificados como Tipos de Usos Institucionais em quatro diferentes categorias: E1, E2, E3 e E4.

I – Instituições de Âmbito Local (E1) – espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, que tenham ligação direta, funcional ou espacial com o uso residencial; e terão área construída máxima de duzentos e cinquenta metros quadrados e capacidade para até cem pessoas;

II – Instituições Diversificadas (E2) – espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública; e terão área construída máxima de dois mil e quinhentos metros quadrados com capacidade de até quinhentas pessoas;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

III – Instituições Especiais (E3) – espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, que implicam grande concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruído ou em padrões viários especiais; e

IV – Usos Especiais (E4) – espaços, estabelecimentos e instalações sujeitos à preservação ou a controle específico, tais como monumentos históricos, mananciais de água, áreas de valor estratégico para a segurança pública e áreas de valor paisagístico especial, que possuam parâmetros peculiares de acesso ou impacto de vizinhança.

## **Seção II**

### **Das Normas Gerais e Específicas**

#### **Subseção I**

#### **Do Uso Habitacional**

**Art. 197.** A categoria de uso residencial unifamiliar isolado (R1), em qualquer zona onde venha a instalar-se, poderá contar com mais de um bloco de edificação desde que todos sejam destinados ao uso familiar.

**Parágrafo único.** Excetuam-se do previsto no *caput* os blocos da edificação destinados ao uso não residencial onde a lei permita o uso misto.

**Art. 198.** A categoria Residência Multifamiliar (R2) com edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, compreende:

I – R2.1 – unidades residenciais agrupadas horizontalmente, todas com frente para via oficial, obedecendo às seguintes disposições:

- a) máximo de cinquenta metros de extensão, medidos ao longo da fachada;
- b) recuo mínimo de um metro e cinquenta centímetros em ambas as divisas laterais do lote ou lotes ocupados por agrupamentos;
- c) frente mínima de cinco metros e área mínima de duzentos e cinquenta metros quadrados para cada lote resultante do agrupamento e vinte por cento de área permeável; e
- d) qualquer projeto de reforma, ampliação ou reconstrução em imóvel enquadrado na categoria R2.1 deverá adequar-se às características exigíveis para o agrupamento como um todo.

II – R2.2 - duas unidades residenciais unifamiliares, agrupadas verticalmente no mesmo lote, com frente para via oficial e acesso independente ao logradouro público, atendendo às seguintes disposições:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

a) serem implantadas nas mesmas zonas de uso onde for permitida a subcategoria de uso R2.1, devendo atender às exigências relativas a recuos de frente e laterais, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento previstos para a citada subcategoria, nas diferentes zonas de uso;

b) poderão ocupar o recuo de fundo do lote com edícula, mas, caso não o façam, deverão observar afastamento mínimo de três metros desta divisa, sempre preservando vinte por cento de área do lote permeável;

c) deverão observar, no mínimo, uma vaga para estacionamento de veículos por unidade residencial; e

d) em relação à largura das vias onde serão implantadas, as casas superpostas deverão atender às mesmas exigências da subcategoria de uso R2.1.

**Art. 199.** A categoria Conjunto Residencial (R3) é constituída de uma ou mais edificações, isoladas ou agrupadas, vertical ou horizontalmente, ocupando um ou mais lotes, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto, compreendendo duas subcategorias: R3.1 e R3.2:

I – o conjunto residencial do tipo R3.1 é aquele que tem área de lote igual ou inferior a dez mil metros quadrados ou aquele com até quarenta habitações em condomínio, substituindo os conjuntos-vila da Lei Municipal nº 1.588/05, devendo atender às seguintes disposições:

a) possuir áreas de uso exclusivo das habitações individuais, obedecidos aos índices construtivos da zona em que se insira e áreas comuns de circulação interna, lazer e áreas verdes;

b) serão destinados vinte por cento da área total do terreno natural à manutenção da vegetação natural, ou à implantação de área verde com espécies nativas; quando acima de vinte unidades, será destinada área de dez por cento da área remanescente para área de lazer edificada ou não;

c) até a extensão de cinquenta metros lineares as vias internas terão no mínimo sete metros de largura com leito de cinco metros, e acima desta extensão guardarão largura mínima de oito metros com leito de seis metros, sendo executadas com pavimento que apresente permeabilidade e dotadas de microdrenagem das águas pluviais;

d) as vias internas sem saída contarão sempre com balões de retorno e os passeios mínimos terão um metro de largura quando sem arborização; acima de vinte unidades será apresentado estacionamento destinado a visitantes;

e) as habitações acompanharão o Código de Edificações no seu dimensionamento, sendo que a unidade mínima terá área construída exclusiva superior a sessenta metros quadrados, contando sempre com uma vaga de estacionamento interno exclusivo;

f) as edificações guardarão das divisas externas do terreno os recuos previstos na legislação; quando lindeiras a via interna de circulação e sem vaga exclusiva de veículos à frente da edificação, guardarão afastamento mínimo do alinhamento do leito da via equivalente a altura da fachada da edificação;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

g) o gabarito máximo das edificações isoladas será de nove metros, tomados da soleira à cobertura, descontado o subsolo; a projeção do pavimento superior das edificações não poderá avançar sobre o alinhamento das vias internas de circulação;

h) será permitida a verticalização das edificações agrupadas, mantidos todos os índices urbanísticos, sendo que a edificação terá dimensão longitudinal máxima de cinquenta metros e longitudinal máxima equivalente a duas unidades habitacionais, não ultrapassando o total ao número máximo de unidades permitido;

i) o condomínio poderá apresentar fechamento com muros divisórios, sendo que até vinte unidades habitacionais poderá ter portão eletrônico com sistema de comunicação, e acima deste número deverá possuir guarita de controle; a largura da via de acesso que liga à via pública nunca será inferior a dez metros;

j) o conjunto poderá dispor de espaços cobertos e isolados, destinados aos usos das categorias C1 e S1 junto ao alinhamento da via pública, correspondendo ao máximo de oito metros quadrados de área construída por habitação, sem prejuízo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento da respectiva zona, exceto nas ZER na forma desta Lei Complementar; e

k) quando a legislação permitir, os conjuntos serão dotados de sistema de tratamento isolado por unidade ou conjugado de acordo com as normas da ABNT; o sistema interno de esgotamento sanitário deverá integrar à rede pública acessado de forma condominial.

II – o conjunto residencial do tipo R3.2 é aquele que tem área do lote superior a dez mil metros quadrados, ou aquele com mais de quarenta habitações, obedecerá as regras para EUS, do tipo residencial – EUS-R, desta Lei Complementar, além das disposições da legislação estadual.

**Art. 200.** Fica instituída a categoria de Conjunto Residencial (R4), caracterizada por edifícios implantados em fileiras ou alas.

**Parágrafo único.** As fileiras ou alas de edifício poderão ser implantadas nas Macrozonas em que forem permitidos, desde que obedeçam às seguintes regras:

I – um módulo edificado das fileiras ou alas é constituído por um conjunto de duas ou mais moradias que tenham em comum um mesmo acesso externo, podendo este módulo ser constituído por edifícios com três ou mais pavimentos, com ou sem subsolos;

II – constitui fileiras ou alas um conjunto de módulos definidos nos termos deste artigo, encostados uns nos outros por pelo menos uma aresta, ou distanciados entre si por uma distância de no máximo um sétimo da altura dos mesmos, sendo a distância mínima igual a dois metros e, quando os prédios vizinhos tiverem diferentes alturas a distância será calculada com base na média de suas alturas;

III – a altura dos prédios será calculada a partir do nível de sua entrada (soleira) junto ao terreno circundante até o nível da cobertura em sua borda externa, não incluindo as saliências relativas a equipamentos de uso comum e terraço jardim, desde que a altura destes últimos não ultrapasse a altura máxima de dois pavimentos-tipo;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

IV – as fileiras ou alas serão formadas pela sequência de dois ou mais módulos até o limite de quinze módulos;

V – as fileiras ou alas serão caracterizadas por uma linha imaginária que interligue os seus centros geométricos e que poderá apresentar até duas bifurcações;

VI – as bifurcações farão um ângulo mínimo de noventa graus com a linha principal; e

VII – as fileiras ou alas definirão em torno do mesmo uma área *non-aedificandi* que será o resultado do traçado de duas linhas paralelas de cada lado da linha imaginária nos termos do inciso V deste artigo, com distância igual à altura "h" dos prédios; quando as fileiras ou alas forem constituídos por uma sequência de módulos de diferentes alturas, essa distância será calculada pela média das alturas dos diferentes módulos.

### **Subseção II**

#### **Do Licenciamento Específico da Categoria R3**

**Art. 201.** Para a análise prévia de aprovação dos conjuntos R3 deverão ser apresentados os seguintes documentos e projetos:

I – levantamento planialtimétrico georreferenciado da gleba ou lote na escala 1/250 em duas vias, contendo:

- a) limites e divisas da área (reais e da escritura);
- b) curvas de nível de metro em metro;
- c) todos os elementos existentes no entorno que interfiram no projeto como: vias, edifícios, redes públicas, corpos d'água, faixas *non aedificandi* e áreas protegidas; e
- d) planta de situação do imóvel.

II – plano geral do conjunto em escala 1/250 em duas vias, contendo:

- a) limites e divisas da área (reais e da escritura);
- b) curvas de nível de metro em metro;
- c) identificação, dimensionamento e numeração das vias, unidades habitacionais, áreas de lazer, áreas verdes e áreas comuns;
- d) quadro de áreas discriminado;
- e) terraplanagem com indicação do sentido do escoamento das águas pluviais;
- e
- f) perfis longitudinais das vias internas e dos acessos a via pública.

III – documentação de propriedade do terreno e regularidade tributária;

IV – certidão municipal de uso e ocupação de solo; e

V – pagamento de taxas.

§ 1º A manifestação favorável servirá para a expedição da certidão de diretrizes para a anuência estadual se exigida na legislação.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º Emitido o parecer favorável no prazo de sessenta dias, além da documentação acima, deverá ser completada ainda por:

I – projeto de guias, sarjetas e pavimentação das vias, obedecendo às seguintes diretrizes:

a) o pavimento poderá ser rígido ou flexível e que mantenha as propriedades permeabilizantes do solo, admitindo-se ainda, soluções alternativas, a critério técnico justificado, aceito e aprovado pela Prefeitura;

b) os passeios deverão ser revestidos com material resistente, antiderrapante, convencional ou alternativo, em pelo menos sessenta por cento de sua seção transversal e que mantenha as condições de permeabilidade do solo, podendo o restante ser ajardinado; e

c) as guias e sarjetas obedecerão a normas e padrões existentes, permitindo-se ainda, soluções alternativas, a critério técnico justificado, aceito e aprovado pela Prefeitura.

II – projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de captação e escoamento de águas pluviais, integrados aos sistemas públicos existentes, permitindo-se soluções alternativas, a critério técnico justificado, aceito e aprovado pela Prefeitura;

III – projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável, aprovado pelo órgão competente, quando houver rede pública ou solução localizada de abastecimento por lençol freático ou profundo, desde que com a devida outorga do Poder Público Estadual, embasado por estudo hidrogeológico do aquífero que garanta a quantidade necessária e a potabilidade da água a ser utilizada;

IV – projeto completo da rede de águas servidas aprovado pela concessionária competente ou de projeto técnico completo dos sistemas de coleta e tratamento;

V – projeto de terraplenagem, contemplando a prevenção e proteção contra erosão, assoreamento e escorregamento;

VI – projeto de paisagismo e arborização para as áreas verdes e passeios;

VII – memoriais descritivos de todos os projetos apresentados; e

VIII – anteprojeto das unidades habitacionais básicas atendendo o Código Municipal de Obras.

§ 3º Terão a forma jurídica de condomínios os conjuntos residenciais aqui regulados; havendo decisão comum de dissolvê-lo, a aceitação desta dissolução pela Prefeitura Municipal de Itapeçerica da Serra ficará condicionada a destinação por doação pelos responsáveis de áreas verdes, sistema viário ou institucionais nas proporções definidas para parcelamento por loteamento nesta Lei Complementar.

**Art. 202.** Pela promulgação desta Lei Complementar fica expressamente revogada a Lei Municipal nº 1.558/05.

### Subseção III

#### Das Normas Gerais





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 203.** Os índices urbanísticos para cada tipo de uso previsto nesta Lei Complementar em função da zona em que pretendam se instalar constam do Quadro 6, anexo.

**Parágrafo único.** Os índices citados no *caput* não se aplicam aos EUS previstos no Capítulo III do Título II para as Macrozonas Externas a Macrozona Urbana, que dispõe de índices próprios.

**Art. 204.** As taxas de permeabilidade dos terrenos em suas respectivas zonas de uso são aquelas definidas nos quadros constantes desta Lei Complementar Quadro 6, anexo.

**Parágrafo único.** As edificações e obras comprovadamente existentes anteriormente à promulgação do Decreto Estadual nº 51.686/07 poderão ser eximidas da obrigação constante neste artigo, exceto nos casos de reforma com demolição total.

**Art. 205.** O Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento deverá listar, se adequado, os usos que não constem do Quadro 8 anexo, dentro da classificação apresentada neste Capítulo, encaminhando ao Poder Executivo proposta de enquadramento legal através de Decreto.

**Parágrafo único.** Deve ser acompanhado, naquilo que couber a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE para dirimir dúvidas sobre categorias de uso assemelhadas.

**Art. 206.** Além das características estipuladas por esta Lei Complementar para as diferentes categorias de uso, devem ser atendidas as demais disposições desta Lei Complementar para cada zona de uso.

**Art. 207.** Para o licenciamento de qualquer uso previsto nesta Lei Complementar, os imóveis que os receberão deverão possuir individualização da documentação de domínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ainda que não estejam definitivamente transferidos aos compromissários adquirentes e interessados diretos na aprovação dos projetos.

§ 1º Os projetos visando a aprovação de qualquer tipo de uso que abranjam mais do que um único lote ou gleba individualizada em matrícula própria, deverão promover a unificação de tais matrículas antes de solicitarem o licenciamento municipal.

§ 2º Aqueles imóveis cujo direito de propriedade ou descrição esteja sub-judice, receberão tratamento diferenciado em legislação específica quanto à permissão para edificação e utilização para atividades econômicas no âmbito desta Lei Complementar.

§ 3º Os usos aprovados em área maior matriculada individualmente, poderão ser futuramente desmembrados desta área desde que o lote resultante:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

I – possua dimensões compatíveis com a zona onde se insira;  
II – possua acesso por via do sistema viário oficial; e  
III – atenda os índices urbanísticos previstos nesta Lei Complementar para o uso específico.

§ 4º Os casos abrangidos pela regularização fundiária na forma prevista nesta Lei Complementar terão regramento específico destinado a sua finalidade.

**Art. 208.** Na Zona Central assim demarcada nesta Lei Complementar, serão admitidas as categorias de uso E1, E2, S1, S2, C1 e C2 em vias de circulação com largura mínima de oito metros, exigindo-se, porém, para novas edificações, o afastamento mínimo que garanta os passeios previstos nesta Lei Complementar relativo à cada categoria de via de circulação, sem prejuízo das demais disposições quanto ao estacionamento de veículos, carga e descarga.

**Parágrafo único.** As vias submetidas a restrições especiais relativas à preservação do patrimônio ou a zonas especiais de tráfego de veículos ou pedestres, seguirão as normas específicas para tais situações previstas nesta Lei Complementar ou em lei específica do plano urbanístico.

**Art. 209.** Nos perímetros das zonas de uso ZPR, ZDL e ZUR são admitidas as categorias de uso referidas no artigo anterior, desde que permitidas pelo zoneamento, nas vias de circulação com leito carroçável mínimo de sete metros, exigindo-se que além do recuo de frente mínimo para cada categoria, seja considerado o afastamento mínimo de sete metros contados a partir do eixo da via, excetuando-se o instituído no art. 58 desta Lei Complementar, e se o Plano Urbanístico Específico indicar outra regra.

**Parágrafo único.** Os usos C1 e S1 poderão instalar-se em ZPR em edificações existentes e regularizadas anteriores a esta Lei, e que não atendam ao *caput* deste artigo, desde que não impliquem demolição ou aumento de área construída existente.

**Art. 210.** Nas ZUR e nos EUS que permitam as categorias de uso I2, C3 e S3 somente serão admitidas em lotes que façam frente para via de circulação com largura igual ou superior a quatorze metros sem prejuízo da área obrigatória destinada nesta Lei Complementar ao estacionamento, carga ou descarga.

§ 1º Os usos referidos no *caput* deste artigo serão admitidos em vias de circulação com largura inferior a quatorze metros desde que os recuos de frente sejam medidos a partir do afastamento de sete metros medidos a partir do eixo da via, sem prejuízo da área obrigatória, destinada a estacionamento, carga ou descarga.

§ 2º Lotes com divisas para mais de uma via deverão garantir os respectivos afastamentos previstos nos parágrafos anteriores para cada uma das vias.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º São áreas *non aedificandi* as faixas de terreno resultantes dos acréscimos aos afastamentos e recuos previstos nos parágrafos anteriores.

**Art. 211.** Na Zona Central de Itapeçerica da Serra, contida pelo perímetro formado pelas vias Rua Pedro José Rotger Domingues, Rua São João, Rua Major Manoel Francisco de Moraes, Rua Antonio Lopes da Silva, Rua Miguel Rotger Domingues, Rua Henrique Sotter Fernandes, Rua Virgílio Busnello, Rua Felipe Callieira, Avenida 15 de Novembro e Praça João Ferreira Domingues voltando ao ponto inicial deste perímetro, não será exigido recuo de frente obrigatório em ambas as margens das vias.

**Parágrafo único.** Submetem-se, entretanto, às exigências da Seção III do Capítulo V do Título II no que couber aquelas edificações situadas no perímetro citado no *caput* deste artigo.

**Art. 212.** Fica estabelecido e exposto no Quadro 9, o recuo de frente mínimo de seis metros para as edificações em lotes lindeiros aos trechos de logradouros públicos que por sua importância na hierarquia viária, ou na acessibilidade ao centro urbano devam preservar características dos corredores viários.

§ 1º Nas estradas constantes da listagem citada no *caput* deste artigo deverá ser garantida a largura mínima do leito de doze metros.

§ 2º Os recuos citados no *caput* poderão ser utilizados para o estacionamento rotativo de veículos, sem prejuízo das demais exigências desta Lei Complementar.

**Art. 213.** Em qualquer zona de uso, as áreas cobertas destinadas ao abrigo, estacionamento, carga, descarga e abastecimento de veículos não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento até o limite máximo constante desta Lei Complementar, sem prejuízo da permeabilidade do terreno exigida em lei.

§ 1º As coberturas destinadas aos fins previstos no *caput* deste artigo não poderão possuir fechamento em três de quatro dos lados que delimitem o perímetro total da área utilizada, e serão executados em materiais removíveis inclusive as estruturas de suporte.

§ 2º Incluem-se no disposto acima as marquises e beirais.

§ 3º Não se incluem no previsto do *caput* os imóveis utilizados nas atividades comerciais ou de serviços de compra, venda, locação ou guarda de veículos conforme estabelecido.

**Art. 214.** Nas edificações erigidas ou reformadas nas áreas urbanas gravadas como ZDL ou ZEPU, a área dos pavimentos destinados exclusivamente ao estacionamento de veículos não serão computadas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, quando:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

- I – encontrarem-se em nível inferior ao acesso do imóvel para com a via pública;
- II – possuírem no mínimo três de cada quatro de suas faces abertas ao exterior;
- III – obedecerem à mesma projeção ortogonal dos demais pavimentos habitáveis do edifício; e
- IV – respeitarem os índices urbanísticos de ocupação e permeabilidade previstos em lei.

§ 1º O coeficiente máximo de aproveitamento, sem a utilização de compensação de área será de até duas vezes a área do imóvel.

§ 2º As edificações residenciais coletivas agrupadas verticalmente e enquadradas nesta Lei Complementar como R3.2 ou R4, poderão beneficiar-se do previsto neste artigo nas demais zonas de uso desde que permitidas pelo zoneamento.

§ 3º As regras previstas neste artigo não se aplicam aos edifícios destinados exclusivamente ao estacionamento de veículos.

**Art. 215.** O não atendimento das exigências de vagas para estacionamento de veículos estabelecidas no art. 280 implicará em multa no valor de dois por cento da UFM por metro quadrado de área construída da edificação, renovável a cada trinta dias, até o atendimento das exigências legais.

**Art. 216.** Não tendo o interessado atendido às exigências do número de vagas para estacionamento de veículos, a Prefeitura procederá, nos termos da legislação em vigor, à cassação do alvará ao fechamento administrativo da atividade em questão, sem prejuízo das multas previstas no artigo anterior.

#### **Subseção IV**

##### **Das regras de ocupação e uso com reduzida capacidade viária**

**Art. 217.** Nos lotes provenientes de parcelamento do solo regulares com frente e acesso para vias de circulação com largura inferior a seis metros, somente será permitida a instalação das categorias de uso R1 e R2.1.

**Parágrafo único.** Nos parcelamentos de solo regularizados serão admitidos também os usos S1, C1 e E1, mediante um recuo frontal de cinco metros no qual admitir-se-á o estacionamento de veículos.

**Art. 218.** Em lotes que façam frente para vias de circulação com largura inferior a dez metros, somente poderão instalar-se os usos das categorias R1, R2.1, C1, S1.2, E1.1, E1.2 e E1.3 respeitadas as limitações específicas impostas pelo zoneamento do local.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Parágrafo único.** Nos lotes com frente e acesso para vias de circulação com largura inferior a dez metros, mas não inferior a seis metros, somente será permitida a instalação das categorias de uso R1, R2.1, C1, S1 e E1.

**Art. 219.** As atividades enquadradas nas categorias de uso R3, R2.2, C2, S2, E2 e I1 somente serão permitidas em lotes que tenham frente e acesso para vias de circulação com largura igual ou superior a dez metros.

**Art. 220.** Os usos enquadrados nas categorias I2, C3, S3 e E3 somente serão permitidos em lotes que tenham frente e acesso para via de circulação com largura igual ou superior a quatorze metros sem prejuízo das exigências do zoneamento.

**Parágrafo único.** Os usos mencionados neste artigo serão admitidos em vias de circulação com largura inferior a quatorze metros, mas não inferior a doze metros para vias classificadas nesta Lei Complementar como estruturais ou coletoras.

**Art. 221.** Nos lotes com frente e acesso para as ruas sem saída, com largura até dez metros somente será permitida a instalação das categorias de uso R1 e R2.1.

**Parágrafo único.** O previsto neste artigo aplica-se a vias classificadas como locais ou inferiores, com extensão de até duzentos e cinquenta metros.

**Art. 222.** Nos lotes com frente e acesso para ruas sem saída, com largura igual ou superior a dez metros, somente será permitida a instalação das categorias de uso R1, R2, R3, C1 e S1, exceto por restrições maiores definidas pelo zoneamento específico.

### **Subseção V**

#### **Dos Usos Mistos**

**Art. 223.** Fica estabelecida a listagem de usos não residenciais no Quadro 8, anexo.

**Art. 224.** A utilização de um imóvel para mais de um uso previsto nesta Lei Complementar de forma concomitante caracteriza o Uso Misto que possui regramento específico, onde somente poderão ser consorciados usos que:

- I – sejam permitidos individualmente na zona onde se insira o empreendimento;
- II – respeitem individualmente os índices urbanísticos previstos nesta Lei Complementar; e
- III – constem dos usos mistos previstos na Quadro 8, anexo.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º Os índices urbanísticos destinados a cada uso distinto serão aplicados ao empreendimento na proporção em que cada um deles participe da área construída total do mesmo.

§ 2º Os EUS poderão dentro de seu regramento próprio objeto do Capítulo III do Título II desta Lei Complementar apresentar o consórcio de usos diversos no mesmo empreendimento.

**Subseção VI**

**Dos Usos Insalubres e Incompatíveis**

**Art. 225.** Para que as atividades distintas possam existir de forma compartilhada no mesmo imóvel estas não poderão representar uma para outra, ou para seu entorno imediato riscos físicos, ambientais ou de salubridade.

§ 1º As atividades potencialmente perigosas, sejam pelos produtos manipulados ou produzidos, sejam pelas técnicas ou sistemas necessários para sua existência, serão mantidas isoladas das demais não podendo ser exercidas em conjunto com outras, ou implantadas de forma a expor ao risco as edificações vizinhas.

§ 2º Os usos que gerem por suas atividades grande movimentação de produtos ou pessoas, gerando fluxo viário intenso de cargas ou passageiros somente poderão ser implantados isoladamente onde assim for permitido pelo zoneamento na forma desta Lei Complementar.

§ 3º Os usos que por suas atividades possam gerar desconforto pela produção de ruído, odores, poeira, vapores ou ainda pela geração de resíduos sólidos ou efluentes, e que por este motivo possam causar a insalubridade das edificações circunvizinhas, ou risco de poluição ambiental serão mantidas isoladas, implantadas apenas onde permitidas pelo zoneamento previsto nesta Lei Complementar.

§ 4º O Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, consultada a Vigilância Sanitária e o órgão técnico da APRM-G, estabelecerá normas quanto aos usos cujo compartilhamento seja permitido.

**Art. 226.** Os usos que compreendam a permanência continuada de pessoas em suas instalações ou dependências não poderão ser expostos à vizinhança ou compartilhamento do espaço com atividades que representem os riscos previstos no artigo anterior.

§ 1º Quando o zoneamento permitir a implantação dos usos insalubres ou perigosos na forma desta Lei Complementar será vedado no mesmo local a implantação superveniente dos usos mencionados no *caput*.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º Quando o zoneamento permitir a implantação dos usos insalubres ou perigosos na forma desta Lei Complementar, e por precedência existir no mesmo local algum dos usos mencionados no *caput*, deverão ser adotadas pelo órgão licenciador cautelas técnicas de ordem civil e sanitárias adicionais na apreciação dos projetos de aprovação de novas atividades potencialmente danosas, visando preservar a atividade precedente de eventuais riscos.

**Art. 227.** Não poderão ser compartilhadas atividades habitacionais com outras no mesmo imóvel se estas representarem exposição contínua dos moradores as condições insalubres ou de extremo desconforto ambiental.

**Parágrafo único.** Aplica-se o disposto no *caput* aos alojamentos provisórios ou zeladorias, quando destinados ao uso contínuo junto a atividades de funcionamento não intermitente.

**Seção III**

**Sobre Usos Específicos**

**Subseção I**

**Edificações Hospitalares**

**Art. 228.** As edificações destinadas a hospitais deverão ser enquadradas nas categorias de uso E2 e E3, definidas nesta Lei Complementar.

**Art. 229.** Novos hospitais poderão se instalar nas zonas de uso constantes do Quadro 6 anexo (usos não-EUS), desde que suas atividades sejam compatíveis com a legislação ambiental vigente.

§ 1º Os projetos de novos hospitais especializados poderão, a critério do Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento adotar uma relação de coeficiente de aproveitamento diversa do estabelecido no Quadro 6, anexo, mediante compensação desde que motivada por necessidade técnica, devidamente comprovada e justificada na aprovação pelo órgão competente para a fiscalização hospitalar, e que sejam mantidos os demais coeficientes urbanísticos previstos na legislação.

§ 2º Os hospitais existentes e regularmente instalados até a data da publicação desta Lei Complementar, mesmo quando a área construída já tenha ultrapassado as exigências fixadas no Quadro 6, anexo, poderão ser objeto de ampliação, segundo um critério diverso do estabelecido desde que atendendo as seguintes condições:

I – obedecer aos critérios previstos no § 1º quanto à justificativa de sua necessidade e a manifestação dos órgãos envolvidos; e



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

II – a área a ser edificada não poderá ultrapassar a vinte por cento da construção existente e a área total da edificação resultante não venha a ultrapassar duas vezes a área do terreno, dentro da compensação prevista na Lei Específica da APRM-G.

§ 3º Para atender às exigências de vagas para estacionamento de veículos previstas no Quadro 6, anexo, poderá ser utilizado um outro imóvel adquirido a uma distância máxima de cem metros do imóvel principal, exigida a vinculação desse imóvel a instalação hospitalar transcrita em sua respectiva escritura no competente Cartório de Registro de Imóveis.

§ 4º A forma de compensação adotada para o previsto no § 1º é aquela determinada pelo art. 181.

**Art. 230.** As características de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento para novos hospitais são, além das previstas nos Quadros 4, 6, 9 e 10, anexos, atenderão:

I – nas ZDL e ZUR:

- a) área mínima de terreno: mil metros quadrados;
- b) coeficiente de aproveitamento composto por: cinquenta por cento com quartos e enfermarias e cinquenta por cento para as demais atividades;
- c) taxa de ocupação máxima: 0,8;
- d) recuos mínimos: lateral de três metros, frente e fundos de seis metros;
- e) estacionamento com uma vaga a cada setenta e cinco metros quadrados de construção; e
- f) previsão de acessos para carga e descarga, embarque e desembarque de pacientes e manobra de veículos.

II – nas ZOFU das Macrozonas Rururbanas 1 e 2 e do Eixo Metropolitano:

- a) área mínima de terreno: cinco mil metros quadrados;
- b) coeficiente de aproveitamento composto por: quarenta por cento com quartos e enfermarias e sessenta por cento para as demais atividades;
- c) taxa de ocupação máxima: 0,8 na ZOFU-EM e 0,3 na ZOFU-RU;
- d) recuos mínimos: laterais de três metros, frente e fundos de seis metros;
- e) estacionamento com uma vaga a cada setenta e cinco metros quadrados de construção; e
- f) previsão de acessos para carga e descarga, embarque e desembarque de pacientes e manobra de veículos.

**Parágrafo único.** É vedada a implantação de novos hospitais nas ZER, ZPR e na Macrozona de Preservação.





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Seção IV**

**Das regras de usos específicas**

**Art. 231.** Os cemitérios são enquadrados na categoria de uso especial E4 e terão suas condições mínimas de construção e implantação fixadas no Código Municipal de Obras, além do previsto nesta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** Fica vedada a construção e instalação de cemitérios, ou atividades assemelhadas nas ZER, nas ZEPA e na Macrozona de Preservação.

**Art. 232.** Os motéis, os cinemas e lanchonetes ao ar livre, somente poderão localizar-se junto a vias de interligação regional, e quando estas pertencerem a Macrozona Urbana, somente em áreas gravadas como ZDL.

**CAPÍTULO III**

**DOS EMPREENDIMENTOS URBANOS SUSTENTÁVEIS – EUS**

**Art. 233.** Esta Lei Complementar institui o Empreendimento Urbano Sustentável – EUS conforme definido nos arts 87 e 88 do PDE.

§ 1º O uso de habitação unifamiliar isolada, edificada em terreno ou lote regular, mesmo quando nas Macrozonas Externas a Macrozona Urbana não estará submetido a aplicação dos EUS.

§ 2º Os usos não residenciais na forma do parágrafo anterior quando nas Macrozonas Externas a Macrozona Urbana, somente poderão ser implantados em lotes com dimensões compatíveis com a Macrozona onde se insere quando não constituírem EUS na forma desta Lei Complementar.

§ 3º Os empreendimentos instituídos pelo *caput* passarão a ser utilizados após a compatibilização do PDE com a Lei Estadual nº 12.233/06 na forma do art. 177 desta Lei Complementar.

**Art. 234.** Os EUS, denominados no PDE, para efeito desta Lei Complementar, recebem subdivisões e passam a ter nova nomenclatura constantes desta Lei Complementar e do Quadro 10, anexo.

**Art. 235.** Os EUS a serem implantados terão um limite máximo de densidade populacional definido nesta Lei Complementar, variando de acordo com o seu tipo e adotando a regra de bonificação estabelecida nesta Lei Complementar e, também, na legislação específica da APRM-G.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 236.** A listagem dos tipos de EUS citada no art. 234 desta Lei Complementar é a que segue:

**§ 1º Residenciais:**

I – Residenciais de baixa densidade – Rbd:

- a) EUS - Rbd - MP;
- b) EUS - Rbd - RU; e
- c) EUS - Rbd - OD.

II – Residenciais de média densidade – Rmd

- a) EUS - Rmd;
- b) EUS - Rmd - CM; e
- c) EUS - Rmd - IS.

**§ 2º De Comércio e Serviços:**

I – Comércio de apoio em escala local – ED;

II – Núcleo de apoio ao turismo – Nt:

- a) EUS - Nt - MP; e
- b) EUS - Nt - RU.

III – Diversificado de apoio ao usuário da rodovia – DNr;

IV – Diversificado em escala de centro urbano – Edc:

- a) EUS - EDC - EM; e
- b) EUS - EDC - RU.

V – Diversificado em escala metropolitana – Edm.

**§ 3º De Serviços Especializados:**

I – Serviços especializados de impacto baixo – ESE-Ib:

- a) EUS - ESE - Ib - MP; e
- b) EUS - ESE - Ib - RU.

II – Serviços especializados de impacto médio - ESE - Im:

- a) EUS - ESE - Im - RU1; e
- b) EUS - ESE - Im - RU2.

III – Serviços especializados de impacto grande - ESE - Ig:

- a) EUS - ESE - Ig - EM; e
- b) EUS - ESE - Ig - RU.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**§ 4º De Serviços Especializados de Interesse Turístico:**

**I – Turismo – Td:**

- a) EUS - ESE -Td - EM; e
- b) EUS - ESE -Td - RU.

**II – Lazer contemplativo de baixo impacto:**

- a) EUS - ESE - Lc - MP; e
- b) EUS - ESE - Lc - RU.

**§ 5º De Serviços Industriais e Comércio Atacadista:**

**I – Empresas de pequeno porte isoladas ou em conjunto - ESI - Im:**

- a) EUS - ESI - Im - EM; e
- b) EUS - ESI - Im - RU.

**II – Comércio atacadista de porte - ESI - Ac:**

- a) EUS - ESI - Ac - EM; e
- b) EUS - ESI - Ac - RU.

**III – Empresas de transbordo, embalagem e manipulação de carga - ESI - Tc:**

- a) EUS - ESI - Tc - EM; e
- b) EUS - ESI - Tc - RU.

**IV – Distrito industrial de pequeno porte - ESI - Di:**

- a) EUS - ESI - Di - EM; e
- b) EUS - ESI - Di - RU.

**V – Indústria média isolada - ESI - Mi:**

- a) EUS - ESI - Mi - EM; e
- b) EUS - ESI - Mi - RU.

**VI – Indústria grande isolada - ESI - Gi:**

- a) EUS - ESI - Gi - EM; e
- b) EUS - ESI - Gi - RU.

**§ 6º Mistos – EUS-M.**

**Art. 237.** Os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Mistos – EUS-M são aqueles que abrigam mais de um dos tipos descritos no artigo anterior devendo essas combinações utilizar parâmetros urbanísticos previstos para cada tipo individualmente, na proporção de sua participação para atender ao objetivo de não superação das densidades máximas.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º No interior de cada Macrozona só serão permitidos os EUS-M que compartilhem os tipos permitidos na Macrozona.

§ 2º As possíveis combinações entre categorias de EUS para a caracterização de um EUS-M estão apresentadas subdivididas por Macrozonas no Quadro 10, anexo.

**Art. 238.** Regulamentando o estabelecido no art. 87, incisos II e III, da mesma forma que o inciso V do § 2º do art. 88 do PDE, fica definido que a aprovação de projeto urbanístico como EUS dependerá do pagamento de um valor calculado sobre valor venal do imóvel motivado pela introdução da legislação urbanística consubstanciada nesta Lei Complementar, pagamento este devido pela outorga onerosa da licença para implantá-lo.

§ 1º O valor devido será calculado sobre a valorização obtida pela adoção do EUS frente aos índices não bonificados na forma desta Lei Complementar, sendo:

I – nos padrões de parcelamento do solo ou de habitação condominiada será devido pelo aumento do número de lotes ou unidades habitacionais;

II – na implantação de atividades e usos, será devido pelo aumento do coeficiente de aproveitamento do imóvel ou no número de frações ou unidades condominiadas, com uso diverso da habitação ou uso misto; e

III – na regularização por adaptação de usos não conformes, pelo excedente de áreas ocupadas ou construídas frente aos índices permitidos na legislação.

§ 2º O valor citado no inciso I do parágrafo anterior será obtido da aplicação de porcentagem ao valor venal do imóvel estabelecido na forma desta Lei Complementar, obedecendo ao seguinte cálculo:

$$Vd = (0,21 / N) \times Vv$$

Sendo:

Vd – valor devido;

N – número de unidades excedentes; e

Vv – valor venal do imóvel.

I – o número de unidades excedentes será obtido pela utilização do Quadro 10, anexo; e

II – quando o empreendimento compreender edificações, o valor venal abrangerá a avaliação das obras propostas em projeto.

§ 3º Será pago no caso previsto pelo inciso II do § 1º o valor equivalente a vinte por cento do valor de mercado de cada metro quadrado de construção excedente ao permitido, conforme o Quadro 10, anexo.

I – o valor do metro quadrado de edificação será arbitrado da forma dos §§ 2º e 3º do art. 239; e

II – a destinação dos recursos obtidos pela aplicação da bonificação fornecida obedecerá ao previsto no § 1º do art. 239.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 4º Nos casos de regularização fundiária previstos nesta Lei Complementar, serão considerados preliminarmente na aplicação dos EUS:

I – regularização de especial interesse social, cuja compensação será definida pela Política Habitacional Municipal, referendada pelo Conselho Municipal de Planejamento e decretada pelo Executivo; e

II – regularização onerosa de caráter particular terá regras similares àquelas aplicadas pela legislação ambiental e pela Lei Específica da APRM-G, porém, com aplicação de compensação restrita ao território do Município, a ser definida em cento e oitenta dias da promulgação desta Lei Complementar.

**Art. 239.** O valor arbitrado na forma do art. 238 será pago, de forma integral ou parcial conforme previsão legal, à época do recolhimento das taxas de licenciamento devidas e será depositado em conta específica do Fundo de Desenvolvimento Urbano na forma da Seção V do Capítulo V do Título II do PDE.

§ 1º Os valores recebidos serão destinados a provisão de áreas de uso comum, equipamentos públicos, habitação de interesse social, requalificação urbana e desenvolvimento institucional destinados a comunidades de urbanização precária do Município de Itapecerica da Serra, com prioridade para aquelas localizadas na vizinhança do respectivo EUS que deu origem ao recurso recolhido, com parecer do Conselho Municipal de Planejamento.

§ 2º Os valores venais citados no art. 238 serão calculados por laudo de engenharia de avaliação com base no valor de mercado do imóvel, sem vinculação direta à base tributária utilizada para o lançamento de impostos, considerando a valorização que o imóvel obterá pela bonificação recebida.

§ 3º O Poder Executivo apreciará e julgará, com base em tabela referencial própria atualizada anualmente, a avaliação pericial apresentada a época da emissão de diretrizes para os empreendimentos, visando estabelecer todos os valores referidos no art. 238 definindo e regulamentando os procedimentos administrativos para a consecução dos objetivos previstos.

**Art. 240.** O empreendedor de qualquer tipo de EUS, de acordo com o art. 87 do PDE, arcará com os custos de ampliação da infraestrutura necessária ao bom funcionamento dos serviços urbanos de apoio aos mesmos, arcando, também, com a extensão dos sistemas de acesso viário, de água e de esgoto, incluindo a obtenção de terrenos complementares, caso as faixas de domínio públicas existentes não sejam suficientes.

§ 1º Os empreendedores aprovarão tais obras junto às autoridades públicas ou concessionárias competentes, podendo negociar o financiamento para sua execução visando à obtenção do alvará de funcionamento do EUS, que será obtido quando as obras e serviços estiverem concluídas e em funcionamento.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º A execução e o financiamento das obras de infraestrutura poderão ser compartilhados por mais de um empreendedor, desde que abranjam a totalidade das necessidades de todos os empreendimentos propostos.

§ 3º Os empreendimentos do tipo EUS só serão aprovados se houver apresentação por parte do empreendedor de documento que estabeleça publicamente o compromisso de implantação dos sistemas de infraestrutura pelos interessados.

§ 4º Será estabelecida caução para garantia da execução das obras de infraestrutura destinadas aos EUS, seja por meio de hipoteca do imóvel, seja por meio de fiança bancária ou seguro, de acordo com o tipo de empreendimento a critério da municipalidade mediante Decreto normativo.

§ 5º O sistema viário de acesso ao EUS ou conjunto de EUS cuja formulação segue o disposto nos parágrafos anteriores, envolverá a determinação de faixa de domínio suficiente para a implantação viária de porte proporcional a vazão de veículos prevista.

§ 6º Nos casos de maior interesse público onde for considerada a implantação do número máximo de EUS legalmente possível na área de atendimento da via coletora ou estrutural a ser utilizada, o financiamento da obra poderá envolver recursos do Poder Público.

**Art. 241.** A possibilidade de reversão dos empreendimentos já executados como EUS para tipologia diversa daquela aprovada, sujeitará os mesmos a adaptação aos índices e parâmetros que regem tais empreendimentos, sem prejuízo das obrigações financeiras anteriormente assumidas ou realizadas pela aprovação do EUS.

**Art. 242.** Os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Residenciais – EUS-R, são divididos por densidade demográfica em função de sua localização no território do Município, sendo também determinados pelas características das vias de acesso:

I – Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Residenciais de Baixa Densidade – EUS-Rbd:

a) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Residenciais de Baixa Densidade/Macrozona de Preservação – EUS-Rbd/MP: de 1 a 8 hab/ha aplicável a zona de fundo da Macrozona de Preservação;

b) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Residenciais de Baixa Densidade/Macrozonas Rururbana 1 e 2 – EUS-Rbd/RU: de 1 a 8 hab/ha aplicável em áreas de especial interesse ambiental dentro das macrozonas; e

c) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Residenciais de Baixa Densidade para Ocupação Dirigida – EUS-Rbd/OD: de 9 a 25 hab/ha aplicável na zona de fundo das Macrozonas Rurubanas 1 e 2.

II – Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Residenciais de Média Densidade – EUS-Rmd:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

a) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Residenciais de Média Densidade – EUS-Rmd: 26,6 hab/ha aplicável nas Macrozonas Rururbanas 1 e 2;

b) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Residenciais de Média Densidade por Compensação – EUS-Rmd/CM: acima de 26,6 hab/ha aplicável nas Macrozonas Rururbanas 1 e 2 com compensação de áreas pela Lei Específica da APRM-G; e

c) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Residenciais de Média Densidade para Recuperação – EUS-Rmd/IS: maior que 26,6 hab/ha aplicável para recuperação de interesse social nas Macrozonas Externas a Macrozona Urbana.

**Art. 243.** Os EUS-R, poderão assumir tanto características do parcelamento do solo, quanto do condomínio vertical ou horizontal destinado a habitação.

§ 1º Os EUS-R em condomínio poderão receber unidades habitacionais individualizadas ou agrupadas, horizontal ou verticalmente, respeitados os índices urbanísticos e a tipologia arquitetônica assumida.

§ 2º Os EUS-R com características de parcelamento do solo atenderão às normas técnicas de execução previstas no Capítulo II do Título I quanto à infraestrutura necessária e os projetos a apresentar, atendendo, porém, a índices urbanísticos específicos.

§ 3º Os EUS-R possuem áreas máximas e mínimas de terreno visando tanto guardar a tipologia urbana, quanto assegurar a continuidade do sistema viário oficial sem interrupções.

§ 4º Os parâmetros urbanísticos dos EUS-R são representados no Quadro 10, anexo.

**Art. 244.** Os EUS-R, além dos índices urbanísticos atenderão às seguintes normas:

I – deverão preservar as características naturais do sítio, buscando recuperar a paisagem original quando necessário;

II – deverão manter uma faixa de recuo mínima junto à divisa de acordo com os anexos desta Lei Complementar, visando o tratamento paisagístico e o plantio de vegetação;

III – poderão contar com EUS que seja um Centro de Comércio e Serviços, dependendo da área mínima de terreno, do número de unidades e do zoneamento;

IV – o sistema de saneamento básico do empreendimento será, obrigatoriamente, um sistema de tratamento de efluentes adequado e proporcional ao exercício da atividade e à densidade alcançada;

V – será aceito como solução de esgotamento sanitário sistema de fossa séptica e destinação final, desde que essa seja a solução possível de aplicação no local do empreendimento perante a lei específica;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

VI – as vagas para estacionamento e seu acesso na superfície do terreno são consideradas como área impermeabilizada quando pavimentada; e quando sua composição for executada com elementos permeáveis, a taxa de impermeabilização será proporcional ao tipo de elemento utilizado;

VII – os gabaritos máximos permitidos para os EUS-R, acompanharão a tipologia do empreendimento atendendo aos índices do Quadro 10, anexo; e

VIII – em função de sua densidade demográfica e do impacto que esta pode causar sobre a vizinhança, os EUS-R deverão ser implantados junto a acessos compatíveis com a demanda viária, na forma prevista nesta Lei Complementar.

**Art. 245.** Os EUS poderão se beneficiar de um Fator de Bonificação que amplie o coeficiente de aproveitamento e o adensamento populacional, caso mantenha em local diverso, porém, em território do Município, área com vegetação nativa em quantidade que supere o mínimo exigido por lei, ou recupere do mesmo modo, com espécies nativas áreas degradadas fazendo nos dois casos o manejo adequado e preservação.

§ 1º A área vegetada de que trata este artigo só poderá constituir condição compensatória quando encontrar-se exterior ao EUS.

§ 2º A compensação na forma deste artigo sem rede ou tratamento adequado de esgoto no EUS, não possibilitará a utilização do bônus de área construída e demais benefícios.

§ 3º O fator de bonificação será condicionado pelos limites estabelecidos na Lei Específica da Bacia Hidrográfica.

**Art. 246.** Os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Comércio e Serviços são divididos por finalidade, impacto ambiental e em função de sua localização no território do Município, sendo também determinados pelas características das vias de acesso:

I – os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Comércio e Serviços de Apoio em Escala Local – EUS-ED: apoio isolado ou em conjunto de escala local;

II – os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Comércio e Serviços de Apoio a Atividade Turística – EUS-Nt:

a) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Comércio e Serviços de Apoio a Atividade Turística – EUS-Nt/MP: aplicável a Macrozona de Preservação; e

b) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Comércio e Serviços de Apoio a Atividade Turística – EUS-Nt/RU: aplicável as Macrozonas Rururbanas 1 e 2, junto às ZEPA.

III – Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Comércio e Serviços Diversificado de Apoio ao Usuário da Rodovia – EUS-DNr: aplicável a Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano às margens da BR-116;

IV – Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Comércio e Serviços Diversificados em Escala de Centro Urbano – EUS-Edc:





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

a) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Comércio e Serviços Diversificados em Escala de Centro Urbano – EUS-Edc/EM: aplicável na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano; e

b) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Comércio e Serviços Diversificados em Escala de Centro Urbano – EUS-Edc/RU: aplicável às Macrozonas Rururbanas 1 e 2 ao longo do anel viário e vias de interligação regional.

V – Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Comércio e Serviços Diversificados em Escala Metropolitana – EUS-EDm: aplicável na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano.

**Art. 247.** Os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Comércio e Serviços além dos índices urbanísticos atenderão às seguintes normas:

I – deverão preservar as características naturais do sítio, buscando recuperar a paisagem original quando necessário;

II – deverão manter uma faixa de recuo mínima junto a divisa, visando o tratamento paisagístico e o plantio de vegetação;

III – poderão inserir-se em EUS-R na forma de Centro de Comércio e Serviços, dependendo da área mínima de terreno, do número de unidades e do zoneamento;

IV – o sistema de saneamento básico do empreendimento será, obrigatoriamente, pelo tratamento de efluentes adequado e proporcional à densidade alcançada, devidamente licenciada e aprovada pelo órgão competente;

V – será aceito como solução de esgotamento sanitário sistema de fossa séptica e destinação final, desde que essa seja a solução possível de aplicação no local do empreendimento perante a lei específica;

VI – as vagas para estacionamento e seu acesso na superfície do terreno são consideradas como área impermeabilizada quando pavimentada; e quando sua composição for executada com elementos permeáveis, a taxa de impermeabilização será proporcional ao tipo de elemento utilizado;

VII – os gabaritos máximos permitidos para os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Comércio e Serviços, acompanharão a tipologia do empreendimento atendendo aos índices do Quadro 10, anexo;

VIII – em função do impacto que possam causar sobre a vizinhança, os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Comércio e Serviços deverão ser implantados junto a acessos compatíveis com a demanda viária, na forma prevista nesta Lei Complementar; e

IX – a coleta e destinação final de resíduos sólidos específicos das atividades dos Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Comércio e Serviços, quando exigido pela legislação ambiental, será de responsabilidade do empreendimento.

**Art. 248.** Os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Comércio e Serviços poderão se beneficiar de um Fator de Bonificação que amplie o coeficiente de aproveitamento e o adensamento populacional, caso mantenha em local diverso, porém, em território do Município, área com vegetação nativa em quantidade que supere o mínimo exigido por lei, ou recupere do mesmo modo, com espécies nativas áreas degradadas fazendo nos dois casos o manejo adequado e preservação.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º A área vegetada de que trata este artigo só poderá constituir condição compensatória quando encontrar-se exterior ao EUS.

§ 2º A compensação na forma deste artigo sem rede ou tratamento adequado de esgoto no EUS, não possibilitará a utilização do bônus de área construída e demais benefícios.

§ 3º O fator de bonificação será condicionado pelos limites estabelecidos na Lei Específica da Bacia Hidrográfica.

**Art. 249.** Os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis de Serviços Especializados – EUS-ESE, são divididos por finalidade, impacto ambiental e em função de sua localização no território do Município, sendo também determinados pelas características das vias de acesso:

I – Empreendimentos Urbanos Sustentáveis de Serviços Especializados de Impacto Baixo – EUS-ESE-Ib:

- a) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis de Serviços Especializados de Impacto Baixo – EUS-ESE-Ib/MP: aplicável na Macrozona de Preservação; e
- b) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis de Serviços Especializados de Impacto Baixo – EUS-ESE-Ib/RU: aplicável nas Macrozonas Rururbanas 1 e 2.

II - Empreendimentos Urbanos Sustentáveis de Serviços Especializados de Impacto Médio – EUS-ESE-Im:

- a) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis de Serviços Especializados de Impacto Médio – EUS-ESE-Im/RU2: aplicável na Macrozona Rururbana 2 junto às vias de interligação regional e estruturais; e
- b) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis de Serviços Especializados de Impacto Médio – EUS-ESE-Im/RU1: aplicável na Macrozona Rururbana 1 junto às vias de interligação regional.

III – Empreendimentos Urbanos Sustentáveis de Serviços Especializados de Impacto Grande – EUS-ESE-Ig:

- a) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis de Serviços Especializados de Impacto Grande – EUS-ESE-Ig/EM: aplicável na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano; e
- b) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis de Serviços Especializados de Impacto Grande – EUS-ESE-Ig/RU: aplicável na Macrozona Rururbana 1 e 2.

IV – Empreendimentos Urbanos Sustentáveis de Serviços Especializados do Turismo – EUS-ESE-Td:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

- a) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis de Serviços Especializados do Turismo – EUS-ESE-Td/EM: aplicável na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano; e
- b) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis de Serviços Especializados do Turismo – EUS-ESE-Td/RU: aplicável na Macrozona Rururbana 1 e 2 junto às vias de integração regional e anel viário.

V – Empreendimentos Urbanos Sustentáveis de Serviços Especializados do Lazer – EUS-ESE-Lc:

- a) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis de Serviços Especializados do Lazer – EUS-ESE-Lc/MP: aplicável na Macrozona de Preservação junto às vias de integração regional e estrutural; e
- b) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis de Serviços Especializados do Lazer – EUS-ESE-Lc/RU: aplicável na Macrozona Rururbana 1 e 2 junto às vias de integração regional e estrutural.

**Art. 250.** Na categoria dos EUS-ESE incluem-se em função de sua densidade demográfica, do impacto causado e de sua localização, dentro das sub-categorias estabelecidas no art. 249:

- I – Atividades de Ensino;
- II – Atividades de Pesquisa e Experimentação;
- III – Atividades de Saúde e Tratamento;
- IV – Atividades de Saúde e Recuperação;
- V – Atividades de Instalações Especiais de Infraestrutura; e
- VI – Atividades de Instalações de Interesse Público ou Privado de Grande Porte.

**Art. 251.** Na categoria dos EUS-ESE incluem-se em função de sua densidade demográfica, do impacto causado e de sua localização, dentro das sub-categorias estabelecidas no art. 249:

- I – Atividades de Lazer Contemplativo:
  - a) contemplação de espaços naturais e interação com a natureza; e
  - b) utilização de características dos recursos naturais locais.
- II – Atividades de Lazer Ativo:
  - a) utilização de equipamentos e instalações de porte em função de sua maior densidade ou fluxo de usuários; e
  - b) utilização como chácaras de recreio temporário.

**Art. 252.** Os EUS-ESE além dos índices urbanísticos atenderão às seguintes normas:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

I – deverão preservar as características naturais do sítio, buscando recuperar a paisagem original quando necessário;

II – deverão manter uma faixa de recuo mínima junto à divisa, visando o tratamento paisagístico e o plantio de vegetação;

III – o sistema de saneamento básico do empreendimento será, obrigatoriamente, um sistema de tratamento de efluentes adequado e proporcional ao exercício da atividade e à densidade alcançada, ou sua ligação à rede pública;

IV – será aceito como solução de esgotamento sanitário sistema de fossa séptica e destinação final, desde que essa seja a solução possível de aplicação no local do empreendimento perante a lei específica;

V – as vagas para estacionamento e seu acesso na superfície do terreno são consideradas como área impermeabilizada quando pavimentada; e quando sua composição for executada com elementos permeáveis, a taxa de impermeabilização será proporcional ao tipo de elemento utilizado;

VI – os gabaritos máximos permitidos para os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Comércio e Serviços, acompanharão a tipologia do empreendimento atendendo aos índices do Quadro 10, anexo;

VII – em função do impacto que possam causar sobre a vizinhança, os EUS-ESE deverão ser implantados junto a acessos compatíveis com a demanda viária, na forma prevista nesta Lei Complementar; e

VIII – a coleta e destinação final de resíduos sólidos específicos das atividades dos EUS-ESE, quando exigido pela legislação ambiental, serão de responsabilidade do empreendimento.

**Art. 253.** Os EUS-ESE poderão assumir tanto a tipologia de edifícios térreos ou superpostos, isolados ou em conjunto, podendo formar condomínio vertical ou horizontal.

§ 1º Os EUS-ESE possuem áreas máximas e mínimas de terreno visando tanto guardar a tipologia urbana, quanto assegurar a continuidade do sistema viário oficial sem interrupções.

§ 2º A existência de mata preservada pelo empreendimento poderá se reverter em bônus sobre o coeficiente de aproveitamento, desde que associada a um sistema de tratamento de efluentes compatível com a legislação competente nos termos desta Lei Complementar.

§ 3º Os parâmetros urbanísticos dos EUS-ESE são representados no Quadro 10, anexo.

**Art. 254.** Os EUS-ESE poderão se beneficiar de um Fator de Bonificação que amplie o coeficiente de aproveitamento e o adensamento populacional, caso mantenha em local diverso, porém, em território do Município, área com vegetação nativa em quantidade que supere o mínimo exigido por lei, ou recupere do mesmo modo, com espécies nativas áreas degradadas fazendo nos dois casos o manejo adequado e preservação.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º A área vegetada de que trata este artigo só poderá constituir condição compensatória quando encontrar-se exterior ao EUS.

§ 2º A compensação na forma deste artigo sem rede ou tratamento adequado de esgoto no EUS, não possibilitará a utilização do bônus de área construída e demais benefícios.

§ 3º O fator de bonificação será condicionado pelos limites estabelecidos na Lei Específica da Bacia Hidrográfica.

**Art. 255.** Os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Atacadistas e Industriais – EUS-ESI são divididos por finalidade, impacto e em função de sua localização no território do Município:

I – os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Atacadistas e Industriais Empresas de Pequeno Porte – EUS-ESI/Im:

a) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Atacadistas e Industriais Empresas de Pequeno Porte – EUS-ESI/Im-EM: aplicável na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano; e

b) Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Atacadistas e Industriais Empresas de Pequeno Porte – EUS-ESI/Im-RU: aplicável nas Macrozonas Rururbanas 1 e 2 ao longo das vias de ligação regional e estruturais.

II – os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Atacadistas e Industriais Comércio Atacadista de Porte – EUS-ESI/Ac:

a) os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Atacadistas e Industriais Comércio Atacadista de Porte – EUS-ESI/Ac-EM: aplicável na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano; e

b) os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Atacadistas e Industriais Comércio Atacadista de Porte – EUS-ESI/Ac-RU: aplicável nas Macrozonas Rururbanas 1 e 2 ao longo das vias de ligação regional.

III – os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Atacadistas e Industriais Isolados de Porte Médio e com manipulação ou transbordo de carga – EUS-ESI/Tc:

a) os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Atacadistas e Industriais Isolados de Porte Médio e com manipulação ou transbordo de carga – EUS-ESI/Tc-EM: aplicável na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano; e

b) os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Atacadistas e Industriais Isolados de Porte Médio e com manipulação ou transbordo de carga – EUS-ESI/Tc-RU: aplicável nas Macrozonas Rururbanas 1 e 2 ao longo das vias de ligação regional.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

IV – os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Atacadistas e Industriais de Distrito Industrial de pequeno porte – EUS-ESI/Di:

a) os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Atacadistas e Industriais de Distrito Industrial de pequeno porte – EUS-ESI/Di-EM: aplicável na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano; e

b) os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Atacadistas e Industriais de Distrito Industrial de pequeno porte – EUS-ESI/Di-RU: aplicável nas Macrozonas Rururbanas 1 e 2 ao longo das vias de ligação regional.

V – os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Atacadistas e Industriais de Indústrias Médias Isoladas – EUS-ESI/Mi:

a) os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Atacadistas e Industriais de Indústrias Médias Isoladas – EUS-ESI/Mi-EM: aplicável na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano; e

b) os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Atacadistas e Industriais de Indústrias Médias Isoladas – EUS-ESI/Mi-RU: aplicável nas Macrozonas Rururbanas 1 e 2 ao longo das vias de ligação regional.

VI – os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Atacadistas e Industriais de Indústrias Grandes Isoladas – EUS-ESI/Gi:

a) os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Atacadistas e Industriais de Indústrias Grandes Isoladas – EUS-ESI/Gi-EM: aplicável na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano; e

b) os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Atacadistas e Industriais de Indústrias Grandes Isoladas – EUS-ESI/Gi-RU: aplicável nas Macrozonas Rururbanas 1 e 2 ao longo das vias de ligação regional.

**Art. 256.** Na categoria dos EUS-ESI incluem-se em função de suas finalidades, do impacto causado e de sua localização, dentro das sub-categorias estabelecidas no art. 236:

I – atividades voltadas para a prestação de serviços de reparação, como núcleo de oficinas mecânicas e núcleos de oficinas de escala de produção artesanal constituídos por empresas únicas de pequeno porte ou conjunto de unidades pequenas;

II – atividades voltadas ao comércio atacadista ou abrigando centros de comércio atacadista;

III – atividades ligadas a empresas de armazenagem, manipulação e transbordo de cargas;

IV – atividades para a instalação de núcleos industriais e diversificados de pequeno porte, em conformidade com a legislação específica da APRM-G e do Zoneamento Industrial Metropolitano;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

V – atividades de instalação de indústria de médio porte, em conformidade com a legislação específica da APRM-G e do Zoneamento Industrial Metropolitano; e

VI – atividades de instalação de indústria de grande porte, em conformidade com a legislação específica da APRM-G e do Zoneamento Industrial Metropolitano.

**Art. 257.** Os EUS-ESI além dos índices urbanísticos atenderão às seguintes normas:

I – deverão preservar as características naturais do sítio, buscando recuperar a paisagem original quando necessário;

II – deverão manter uma faixa de recuo mínima junto a divisa, visando o tratamento paisagístico e o plantio de vegetação;

III – o sistema de saneamento básico do empreendimento será, obrigatoriamente, um sistema de tratamento de efluentes adequado e proporcional ao exercício da atividade e à densidade alcançada, ou sua ligação a rede pública;

IV – será aceito como solução de esgotamento sanitário sistema de fossa séptica e destinação final, desde que essa seja a solução possível de aplicação no local do empreendimento perante a lei específica;

V – as vagas para estacionamento e seu acesso na superfície do terreno são consideradas como área impermeabilizada quando pavimentada; e quando sua composição for executada com elementos permeáveis, a taxa de impermeabilização será proporcional ao tipo de elemento utilizado;

VI – os gabaritos máximos permitidos para os Empreendimentos Urbanos Sustentáveis Comércio e Serviços, acompanharão a tipologia do empreendimento atendendo aos índices do Quadro 10, anexo;

VII – em função do impacto que possam causar sobre a vizinhança, os EUS-ESI deverão ser implantados junto a acessos compatíveis com a demanda viária, na forma prevista nesta Lei Complementar; e

VIII – a coleta e destinação final de resíduos sólidos específicos das atividades dos EUS-ESI, quando exigido pela legislação ambiental, será de responsabilidade do empreendimento.

**Art. 258.** Os EUS-ESI poderão assumir tanto a tipologia de edifícios térreos ou superpostos, isolados ou em conjunto, podendo formar condomínio vertical ou horizontal.

§ 1º Os EUS-ESI possuem áreas máximas e mínimas de terreno visando tanto guardar a tipologia urbana, quanto assegurar a continuidade do sistema viário oficial sem interrupções.

§ 2º A existência de mata preservada pelo empreendimento poderá se reverter em bônus sobre o coeficiente de aproveitamento, desde que associada a um sistema de tratamento de efluentes compatível com a legislação competente nos termos desta Lei Complementar.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º Os parâmetros urbanísticos dos EUS-ESI são representados no Quadro 10, anexo.

**Art. 259.** Os EUS-ESI poderão se beneficiar de um Fator de Bonificação que amplie o coeficiente de aproveitamento e o adensamento populacional, caso mantenha em local diverso, porém, em território do Município, área com vegetação nativa em quantidade que supere o mínimo exigido por lei ou recupere do mesmo modo, com espécies nativas áreas degradadas fazendo nos dois casos o manejo adequado e preservação.

§ 1º A área vegetada de que trata este artigo só poderá constituir condição compensatória quando encontrar-se exterior ao EUS.

§ 2º A compensação na forma deste artigo sem rede ou tratamento adequado de esgoto no EUS, não possibilitará a utilização do bônus de área construída e demais benefícios.

§ 3º O fator de bonificação será condicionado pelos limites estabelecidos na Lei Específica da Bacia Hidrográfica.

**Art. 260.** Os projetos de desmembramento, de acordo com o número pretendido de lotes e da dimensão da gleba original, serão obrigados a implantar a infraestrutura de equipamento urbano necessária à urbanização e ao adensamento trazido pelo empreendimento, mesmo que tenham a frente dos seus lotes para via pública ou do sistema viário oficial na forma desta Lei Complementar, sendo no mínimo considerados:

I – na Macrozona Urbana ou ZUR:

- a) rede de energia elétrica;
- b) rede de água;
- c) drenagem das águas superficiais;
- d) pavimentação básica; e
- e) esgoto domiciliar.

II – nas Macrozonas Externas a Macrozona Urbana:

- a) rede de energia elétrica;
- b) drenagem das águas superficiais;
- c) pavimentação básica; e
- d) rede de água e/ou esgoto.

§ 1º O dimensionamento dos serviços deve, sempre que possível, ser balizado pelo atendimento social exigido pela UV.

§ 2º Para a obrigatoriedade do previsto no inciso II em sua alínea “d” deverá ser considerada a disponibilidade e a proximidade do serviço público frente à densidade máxima prevista para a zona, podendo ser proposta alternativa técnica viável ambientalmente.





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**CAPÍTULO IV**

**NORMAS URBANAS GERAIS**

**Seção I**

**Do Licenciamento das Obras e seus usos**

**Art. 261.** As obras e edificações a serem executadas, reformadas ou ampliadas no território municipal além das disposições urbanísticas constantes desta Lei Complementar obedecerão ao Código Municipal de Obras.

§ 1º O Código Municipal de Obras sucederá a Lei Municipal nº 636/90 .

§ 2º O Código Municipal de Obras deverá ser elaborado no prazo de cento e vinte dias a partir da publicação da presente Lei Complementar.

**Art. 262.** O Código Municipal de Obras em sua elaboração terá como parâmetros:

I – a acessibilidade das edificações e obras aos portadores de restrição de mobilidade;

II – a segurança e a estabilidade das obras e edificações mediante o respeito das normas técnicas brasileiras;

III – a salubridade das obras e edificações pelo atendimento ao Código Sanitário; e

IV – a proteção ao meio ambiente mediante o respeito às normas ambientais e as de proteção e recuperação da bacia hidrográfica.

**Art. 263.** O Código Municipal de Obras atuará de forma complementar a esta Lei Complementar, fornecendo as normas técnicas e posturas municipais que possibilitem o atendimento das normas urbanísticas no nível das edificações, dos empreendimentos e na implantação dos usos permitidos.

**Parágrafo único.** As obras e edificações citadas no *caput* do art. 261 deverão, para serem licenciadas, fazer prova da sua regularidade fiscal perante a Fazenda Municipal.

**Art. 264.** A cada edificação ou obra corresponderá um ou mais usos específicos para os quais caberá o licenciamento exclusivo.

§ 1º Nenhum uso ou atividade poderá funcionar em edifício ou obra que não esteja regular perante as posturas urbanísticas e edilícias previstas na legislação municipal.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º A coexistência de dois ou mais usos numa mesma edificação dependerá das normas previstas nesta Lei Complementar.

§ 3º Os usos e edificações preexistentes a presente Lei Complementar poderão ser regularizados desde que se adaptem às novas posturas na forma estabelecida no PDE e nesta Lei Complementar.

**Art. 265.** Os locais de reunião de pessoas para fins esportivos, educacionais, culturais, religiosos, cívicos ou de lazer onde permitidos pelo zoneamento, obedecerão à legislação específica dentro do Código Municipal de Obras que considerará em seu conteúdo:

- I – a acessibilidade pelos portadores de restrição de mobilidade;
- II – o impacto sobre o tráfego local pelo afluxo de usuários;
- III – o horário de funcionamento e o controle ambiental visando o conforto dos habitantes do entorno imediato;
- IV – a legislação de combate a incêndio e sinistros;
- V – o controle do número de usuários em função da área construída e do impacto de vizinhança; e
- VI – a graduação das exigências para edificações e instalações em função da:
  - a) atividade;
  - b) área construída; e
  - c) número de usuários.

## CAPÍTULO V

### NORMAS VIÁRIAS ESPECÍFICAS

#### Seção I

#### **Dos Alinhamentos e Nivelamentos dos Logradouros Públicos do Município, sobre construções em imóveis atingidos por Planos de Melhoramentos Públicos**

#### Subseção I

#### **Da hierarquia viária e normas para vias**

**Art. 266.** Todos os logradouros públicos existentes no Município à data da promulgação desta Lei Complementar, desde que integrantes do sistema viário municipal, poderão ser enquadrados nas categorias propostas no Quadro 4 com suas atuais larguras e declividades, exceto quando objetado pela legislação urbanística.

§ 1º Para efeito do disposto neste artigo, os logradouros públicos serão objeto de levantamento cadastral, que definirá as larguras e os nivelamentos respectivos.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º Inexistindo as informações necessárias no cadastro de que trata o parágrafo anterior, os alvarás de alinhamento e nivelamento serão expedidos com base nas situações constatadas no local, que integrarão o projeto de aprovação da obra.

§ 3º O disposto no *caput* deste artigo não se aplica quando constatada invasão de alinhamento, hipótese em que deverão ser adotadas as medidas corretivas cabíveis.

**Art. 267.** As alterações de alinhamentos de logradouros públicos, importando em alargamento, estreitamento ou retificação em toda sua extensão, ou em parte, serão objeto de plano de melhoramentos públicos, aprovado para o conjunto do sistema viário municipal abrangendo sua totalidade ou parte desta.

**Parágrafo único.** Quando não contempladas pelo plano genérico de melhoramentos, as alterações poderão ser aprovadas na elaboração dos PDB, exceto quando a via considerada encontrar-se localizada em mais uma UTP.

**Art. 268.** As alterações de nivelamento de logradouros públicos, em toda sua extensão ou em parte, poderão ser definidas por ato do Executivo.

**Art. 269.** A definição dos alinhamentos e nivelamentos para execução de obras nos imóveis atingidos pelos planos de melhoramentos públicos de que tratam os arts 267 e 268, atenderá aos futuros alinhamentos e nivelamentos, desde que os atos legais que embasam tais melhoramentos estejam em vigor.

§ 1º Para atendimento do que dispõe este artigo, a Prefeitura manterá cadastro geral dos planos de melhoramentos públicos, contendo informações sobre os futuros alinhamentos e nivelamentos dos logradouros atingidos.

§ 2º O cadastro será executado pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços, sendo mantido e atualizado em conjunto com o órgão técnico de planejamento urbano municipal semestralmente.

**Art. 270.** Aos terrenos parcialmente atingidos pela execução das obras do plano de melhoramento público legalmente aprovado, aplicam-se as seguintes disposições:

I – o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação do lote serão calculados unicamente sobre a área remanescente, ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo;

II – as construções ou reformas das edificações deverão atender aos recuos mínimos obrigatórios estabelecidos nesta Lei Complementar em relação ao novo alinhamento, aprovado nos termos do art. 267;

III – a área contida entre os alinhamentos atual e futuro, enquanto não expropriada pelo Poder Público, ficará sujeita às restrições decorrentes de servidão de recuo, não sendo nelas permitidas qualquer tipo de obras; e



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

IV – as obras projetadas deverão observar soluções que permitam, após a execução do plano de melhoramento público, o pleno atendimento das áreas mínimas para estacionamento, carga e descarga de veículos.

**Parágrafo único.** Fica assegurado aos proprietários de terrenos, nas condições de que trata este artigo, quando doarem à Prefeitura a parcela necessária à execução do melhoramento, o direito de computar a área doada no cálculo do coeficiente de aproveitamento da área remanescente, desde que esse aproveitamento não ultrapasse o dobro do permitido para o local.

**Art. 271.** Para os efeitos desta Lei Complementar são considerados terrenos totalmente atingidos por plano de melhoramento público e, portanto, passíveis de desapropriação global:

I – aquele cujo remanescente não possibilite a execução de construções, nos termos da legislação edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo em vigor; e

II – aquele em cujo remanescente, em decorrência de nova situação planialtimétrica, inviabilize, a juízo da Prefeitura, a utilização das edificações remanescentes.

**Art. 272.** Serão admitidas pequenas irregularidades devidas à imprecisão de execução de muros no alinhamento, até uma variação de cinco por cento medida entre a metade da largura efetivamente existente no local e a metade daquela exigida para a implantação do melhoramento pretendido, tomado o eixo da via em questão.

**Art. 273.** O trecho da Rodovia Salvador de Leone – SP-234 entre a Rodovia Régis Bittencourt – BR-116 e a Rua Porto Alegre, nos termos do PDE, deverá manter os recuos das faixas *non aedificandi* não inferior a quinze metros tomados do eixo da pista, sem prejuízo das exigências complementares sobre a obrigatoriedade da previsão de vagas para estacionamento constantes da legislação.

**Parágrafo único.** Qualquer reforma ou ampliação das obras que hajam se instalado irregularmente após a promulgação da Lei Municipal nº 1.238/01 terá de atender as condições previstas no *caput* deste artigo para ser aprovada.

## Seção II

### **Sobre a obrigatoriedade de arborização de vias e áreas verdes nos loteamentos e desmembramentos**

**Art. 274.** A aprovação de projetos de parcelamento do solo para loteamentos, desmembramentos e EUS, fica condicionada a apresentação dos projetos de arborização, de calçadas verdes e das áreas verdes desses empreendimentos.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Parágrafo único.** O projeto deverá ser apreciado e anuído pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente para garantir a correção das espécies adotadas, sobremaneira para que não venham a danificar os passeios ou prejudicar a acessibilidade, além da proposta de sua implantação e manejo.

**Art. 275.** A implantação do projeto de arborização e de calçadas verdes deverá acompanhar os prazos de implantação da infraestrutura de serviços urbanos exigidos por lei.

**Art. 276.** As normas da implantação das calçadas verdes, arborização e áreas verdes, serão aquelas expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, que constarão das diretrizes de que trata o art. 27 desta Lei Complementar.

### **Seção III**

#### **Das Áreas Especiais de Tráfego - AET**

**Art. 277.** Esta seção dispõe sobre o conjunto de fatores urbanísticos relacionados com a geração de tráfego que, por sua interferência em diferentes áreas do Município, exigem a fixação de regras específicas para assegurar a adequação do uso do solo ao bom desempenho do sistema viário.

**Art. 278.** Definem-se como Áreas Especiais de Tráfego – AET as áreas que apresentem saturação ou tendência a saturação da capacidade viária, constatada pelos órgãos competentes.

**Art. 279.** Nas AET, as novas edificações, as reformas com ou sem aumento de área construída e as mudanças de uso ou de atividade, deverão observar o número mínimo de vagas destinadas a estacionamento de veículos fixado pela legislação, não se aplicando a elas as disposições do inciso I do § 2º do art. 280.

**Art. 280.** É exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento de automóveis ou carga e descarga de caminhões nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos, obedecidos os mínimos fixados no Quadro 6, anexo.

**§ 1º** Quando se tratar de edificação existente anteriormente à data de publicação desta Lei que não atenda às disposições aqui estabelecidas com relação a reserva de espaço para estacionamento de automóveis serão aplicadas as exigências contidas neste artigo quando ocorrer reforma da edificação com ampliação da área existente, ou ultrapassando duzentos e cinquenta metros quadrados de área construída, podendo o espaço exigido para estacionamento de automóveis localizar-se em outro imóvel num raio de cem metros, mediante a vinculação do mencionado espaço a edificação objeto da ampliação para o fim de estacionamento de automóveis.

**§ 2º** Não se aplicam às edificações existentes anteriormente à data de publicação desta Lei Complementar as exigências relativas a estacionamento de automóveis no caso de:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

I – lote com frente inferior a oito metros; e

II – lote lindeiro a logradouro público para o qual, por lei específica fique vedado ao livre trânsito de automóveis ou a construção de garagens para estacionamento de veículos.

§ 3º Os espaços destinados à guarda de veículos não serão computados para o cálculo do número de vagas exigidas na legislação destinadas exclusivamente ao público.

**Art. 281.** Os processos de licenciamento em trâmite, protocolizados em data anterior a promulgação desta Lei Complementar, serão decididos de acordo com a legislação anterior, os quais para gozar deste benefício deverão receber a licença no prazo de até cento e oitenta dias da citada promulgação.

**Parágrafo único.** Nos projetos de edificação com licenças expedidas anteriormente à data de publicação desta Lei Complementar, bem como, nos projetos de edificação enquadrados nas disposições contidas no *caput*, não será admitida qualquer alteração que implique no aumento da área construída, no número de unidades habitacionais, na mudança da destinação da edificação ou alteração do projeto originalmente aprovado sob pena de multa e desfazimento da obra.

**Art. 282.** Nas AET, os projetos de edificações que contenham, ou para os quais sejam exigidas vagas de estacionamento de veículos em número igual ou superior a cinquenta, deverão ser analisados, também, pelo órgão municipal competente de transporte, no que se refere às características e localização dos dispositivos de acesso de veículos e de pedestres, áreas de embarque e desembarque, áreas de acomodação e de acumulação de veículos.

§ 1º A aprovação dos projetos de edificações nos quais estejam previstas, ou para as quais sejam exigidas vagas de estacionamento em número igual ou superior a cem deverá ser precedida de fixação de diretrizes pelo órgão competente municipal de transporte, relativas a:

I – características e localização dos dispositivos de acesso de veículos e de pedestres, com respectivas áreas de acomodação e acumulação; e

II – características e dimensionamento das áreas de embarque e desembarque de veículos e passageiros, pátio de carga e descarga.

§ 2º Nas situações para as quais esta Lei Complementar não exija a fixação de diretrizes, o interessado poderá informar-se diretamente junto ao órgão competente municipal de transporte.

**Art. 283.** Nas AET, as exigências de vagas para pátio de carga e descarga em novas edificações deverão ser calculadas sobre a área construída total da edificação, descontadas as áreas destinadas ao estacionamento ou guarda de veículos na proporção de uma vaga para cada quinhentos metros quadrados de área construída.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 284.** Nas AET, para edificações destinadas exclusivamente a estacionamento de veículos, aplicam-se todos os parâmetros referentes a taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento constantes nesta Lei Complementar, excetuando-se a área em subsolo.

**Parágrafo único.** Nas zonas de uso ZPR e ZDL as edificações destinadas à instalação da atividade estacionamento de veículos, adotarão recuos mínimos de frente e fundo de cinco metros e de quatro metros de ambos os lados.

**Art. 285.** Não se aplicam às edificações destinadas ao estacionamento de veículos para locação enquadradas na categoria de uso S2.9 às exigências previstas no Quadro 6 no que se refere ao número mínimo de vagas de veículos.

**Subseção I**

**Acessibilidade dos Logradouros**

**Art. 286.** A legislação que regulamente a execução e manutenção do sistema viário público deverá, além do previsto na legislação federal, prever:

- I – semáforos sonoros nos principais cruzamentos, com aplicação de pisos podotáteis;
- II – faixas de travessia de pedestres elevadas na cor vermelha de acordo com a legislação;
- III – guias rebaixadas de acordo com NBR – 9.050/2004 nos acessos de pedestres ao passeio público;
- IV – demarcação de vagas de estacionamento destinadas a deficientes e idosos na proporção estabelecida em lei; e
- V – pontos de parada de ônibus.

**Subseção II**

**Dos Passeios Acessíveis**

**Art. 287.** Os passeios públicos para serem considerados acessíveis serão constituídos em três faixas funcionais, sendo:

- I – Faixa Livre Acessível é o espaço de projeção horizontal no passeio público destinado para circulação de pessoas devendo ter largura mínima de um metro e vinte centímetros;
- II – Faixa de Acesso é o espaço de projeção horizontal no passeio público destinado ao acesso de pessoas ao interior do imóvel e aos veículos no trecho onde há mais guia rebaixada, respeitando as especificações contidas nesta Lei Complementar; e



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

III – Faixa de Serviço, quando a largura do passeio for maior do que um metro e sessenta centímetros respeitando-se o espaço destinado à Faixa Livre Acessível de um metro e vinte centímetros somado a largura da Faixa de Acesso com mínimo de quarenta centímetros, será destinada para instalação de equipamentos e serviços públicos (postes, redes de infraestrutura, lixeiras) com largura recomendável mínima de quarenta centímetros.

§ 1º As vagas de veículos destinadas aos deficientes e idosos em edifícios comerciais seguirão as dimensões previstas na NBR 9.050/2004, sem prejuízo do espaço previsto para Faixa Livre Acessível.

§ 2º O espaço público deverá estar livre de quaisquer obstáculos, barreiras, rampas, degraus e objetos de qualquer natureza.

§ 3º Em caso de construção ou reforma predial a projeção horizontal do imóvel deverá estar recuado da guia no mínimo de dois metros sem prejuízo do recuo frontal obrigatório estabelecido na legislação em vigor.

§ 4º No caso de modificação nos traçados das vias e logradouros públicos ou processos de revitalização urbana, os passeios deverão ter largura mínima de dois metros ou mais, ou quando a largura do leito carroçável permitir prevendo-se espaço para implantação da faixa de serviços públicos e faixa de acesso para as residências e garagens.

§ 5º A Faixa de Acesso existirá somente quando for possível garantir a largura mínima para a Faixa de Livre Acessível de um metro e vinte centímetros, ficando o espaço excedente para Faixa de Acesso.

§ 6º A Faixa de Acesso que contenha rampas ou degraus não poderá invadir a Faixa Livre Acessível de circulação pública, ficando a cargo do proprietário do imóvel promover as adequações físicas dentro do limite do seu imóvel.

**Art. 288.** Ficam, também, as concessionárias de serviços públicos, da mesma forma que os órgãos públicos e seus contratados, obrigados a respeitar, sob pena de responsabilidade, os preceitos estabelecidos no artigo anterior quanto a acessibilidade dos passeios tanto na execução quanto na reforma ou remodelação dos logradouros e obras públicas.

**Parágrafo único.** Os projetos de execução ou reforma previstos no *caput* deverão ser submetidos antecipadamente a anuência do Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, inclusive as implantações de redes de serviços que atinjam direta ou indiretamente os passeios públicos.

## CAPÍTULO VI

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Seção I**

**Do Sistema Coletivo de Tratamento e disposição de resíduos sólidos domiciliares**

**Art. 289.** A política municipal de resíduos sólidos integrará cooperativamente com as demais esferas governamentais a Política Nacional de Resíduos Sólidos criada pela Lei Federal nº 12.305/10.

**Art. 290.** O Município elaborará Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos nos termos da legislação federal, conciliando as especificidades locais e regionais, seja quanto aos marcos jurídicos em vigor, seja com relação à sustentabilidade.

§ 1º Deverá ser adotado sistema de coleta, tratamento e disposição final dos resíduos sólidos que atenda a normas, índices e parâmetros específicos para as Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais.

§ 2º Deverão ser adotados programas integrados de gestão de resíduos sólidos que incluam a minimização dos resíduos, a coleta seletiva e a reciclagem, integrados a programas sócio-ambientais.

§ 3º Deverá ser contemplada a recuperação ambiental dos antigos aterros sanitários ou depósitos de lixo utilizados pelo Poder Público mediante programa e projetos específicos, enfatizando a sustentabilidade socioambiental das populações atingidas.

§ 4º Deverá ser prevista a elaboração do Plano Municipal de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil no Município.

§ 5º Deverá ser recomendada a adoção de sistema de tratamento e transformação final dos resíduos vegetais que atenda a normas, índices e parâmetros técnicos para sua reutilização como substrato orgânico para a recuperação do solo.

§ 6º Deverá ser recomendado que os resíduos hospitalares, industriais, tóxicos, contaminados ou agrotóxicos sejam encaminhados a locais apropriados e licenciados de acordo com a Lei Específica da APRM-G.

**Seção II**

**Dos Bairros**

**Art. 291.** Ficam estabelecidos no Quadro 11, e em mapa anexo a presente Lei Complementar a subdivisão das UTP em bairros, os quais contêm por sua vez os loteamentos e assentamentos da mesma forma listados.

§ 1º Os PDB estabelecerão na oportunidade de sua confecção as UV necessárias às atividades de planejamento e gestão.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º O Escritório Municipal de Planejamento e Gestão Urbana estabelecerá com base no sistema cartográfico do Município os pontos georreferenciados que compõem as divisas dos bairros ora criados e mapeados, que serão oficializados por Decreto do Executivo.

§ 3º As denominações dos bairros somente poderão ser alteradas por determinação dos PDB e estabelecidas por lei.

**Art. 292.** Os bairros criados no art. 291 possuem a função de setorizar e denominar porções do território do Município, não lhes sendo atribuído o caráter de unidade de planejamento definidora dos PDB, função das UTP conforme determina o PDE.

§ 1º Os loteamentos e assentamentos estarão contidos dentro das delimitações dos bairros independentemente de sua regularidade fundiária para efeito de classificação.

§ 2º Os bairros não deverão ser compartilhados por mais de uma UTP simultaneamente.

**Art. 293.** Aqueles pequenos núcleos regionais, caracterizados pela concentração de pequenas atividades de comércio e serviços existentes à época da promulgação desta Lei Complementar, e que estejam localizados em áreas de confrontação entre duas ou mais UTP, serão considerados por aquele PDB que vier a ser primordialmente realizado.

**Parágrafo único.** O PDB da UTP posterior àquele previsto no *caput* deverá absorver as diretrizes anteriormente estabelecidas para os citados núcleos.

### **Seção III**

#### **Das Disposições Transitórias**

**Art. 294.** Esta Lei Complementar incorpora a demarcação das ZEIS estabelecida pela Lei Municipal nº 2.123/10, inclusive seus anexos, revogando expressamente o citado diploma legal.

**Art. 295.** A emissão de ruído gerada por eventos públicos, desde que realizada em locais públicos de forma descontinuada e esporádica poderá eventualmente superar o nível máximo previsto na legislação.

**Art. 296.** O § 3º do art. 104 da Lei Municipal nº 1.771/06 passa a ter a presente redação:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

“Art. 104. ....

§ 3º A administração e financiamento da execução dos diferentes Planos Urbanísticos deverão ocorrer pela constituição de um sistema administrativo e financeiro autônomo em relação ao Poder Público, gerido conjuntamente pela Prefeitura e pelo Conselho Municipal de Planejamento, com a finalidade de reunir e utilizar recursos públicos e do setor privado, assim como, recursos dos fundos de financiamento e de fomento ao desenvolvimento urbano e ao turismo, recursos estes que poderão integrar o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.” (NR)

**Art. 297.** O Poder Público Municipal fica obrigado a encaminhar à apreciação do Legislativo, após consulta pública o Plano Setorial de Trânsito e Transportes visando ordenar o sistema público em sua implantação e operação.

§ 1º O Plano citado no *caput* deverá incorporar as diretrizes e normativas viárias expressas nesta Lei Complementar, de forma a garantir seu atendimento, ficando as mesmas aplicáveis de forma independente até a promulgação da nova lei.

§ 2º Da elaboração do Plano Setorial participarão por suas especificidades:

- I – controle e operação do sistema: Secretaria Municipal de Segurança, Trânsito e Transporte;
- II – execução e manutenção viária: Secretaria Municipal de Obras e Serviços;
- III – planejamento urbano: Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente; e
- IV – execução de políticas públicas específicas: Núcleo de Desenvolvimento Urbano e de Acessibilidade.

§ 3º O Plano Setorial deverá, dentro de sua competência, agregar as diretrizes metropolitanas e nacionais relativas ao trânsito de veículos e ao transporte de cargas e passageiros em âmbito terrestre.

§ 4º O cadastro das vias e logradouros públicos que compõem o sistema público municipal, assim como, constando sua hierarquia viária e os dados de infraestrutura exigido pela presente Lei Complementar será realizado no âmbito do Plano Setorial e, posteriormente, incorporado aos cadastros multifinalitários do Município.

**Art. 298.** Visando o aproveitamento das condições favoráveis da infraestrutura existente na Macrozona Urbana, fica o Executivo autorizado a instituir o aproveitamento edílico individual dos lotes urbanos regulares maiores do que duzentos e cinquenta metros quadradas para habitação condominiada de interesse social, resguardadas as seguintes condicionantes urbanísticas:

- I – existência de sistema público de esgotamento sanitário, e redes públicas de água e energia elétrica na via de acesso principal ao lote;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

II – obedecer aos critérios de classificação de renda da população a que se destina;

III – obedecer aos recuos exigidos pelo zoneamento local e pela hierarquia viária implantada por esta Lei Complementar, e gabarito vertical máximo de dez metros entre a soleira de acesso do imóvel e a última laje de piso;

IV – atender às exigências técnicas de acessibilidade dos portadores de restrição à mobilidade em proporção de vinte e cinco por cento de sua ocupação; e

V – atender às condições sanitárias dos compartimentos na forma da legislação em vigor.

**Parágrafo único.** As edificações previstas no *caput* não poderão ser destinadas ao previsto pela categoria de uso R3.

**Art. 299.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 300.** Revogam-se as Leis nº 683/92, nº 779/93, nº 1.558/05, nº 1.928/08, nº 2.123/10, nº 2.129/10, a Lei Complementar nº 09/92 e o Decreto nº 2.072/09.

Itapecerica da Serra, 5 de dezembro de 2012

**JORGE JOSÉ DA COSTA**  
Prefeito

Registrada e afixada nesta Prefeitura na data supra

**LUIS ANTONIO PIRES**  
Secretário Municipal de Planejamento e Meio Ambiente