PROJETO DE LEI Nº 028
DE 08/09/2025

Dispõe sobre o Zoneamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município da Estância Climática de Caconde e dá outras providências.

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Para cumprir os princípios, objetivos e diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento da Estância Climática de Caconde esta Lei visa estabelecer regras gerais de autorização e legalização da atividade edilícia; normas para o parcelamento do solo, regulamentação de uso e ocupação do solo e edificações.

Art. 2º Em consonância com os objetivos e diretrizes do Ordenamento Territorial no Plano Diretor, conforme disposto na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), Lei Federal nº 6766/79 e outras legislações nos campos federal, estadual e municipal pertinentes, com vistas a garantir o desenvolvimento social, econômico e ambiental do Município, constituem-se como objetivos específicos desta Lei de Zoneamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo:

I - estabelecer normas e condições compatíveis com as legislações federal e estadual para o zoneamento, uso, ocupação e parcelamento do solo do Município da Estância Climática de Caconde, a serem observadas por todos os munícipes, agentes públicos e privados;

II - promover o desenvolvimento ordenado do espaço físico do Município, disciplinando o uso do solo e a ocupação edilícia para que as diversas atividades e edificações se distribuam de forma sustentável e equilibrada em todo o território;

III - prover a cidade com áreas para a implantação de equipamentos comunitários nos campos da saúde, educação, lazer e esporte, conforme disposto na Constituição Federal;

IV - compatibilizar o uso do solo urbano com o sistema viário, possibilitando maior fluidez do trânsito e integrando novos empreendimentos e polos geradores de tráfego ao sistema de transporte existente de forma eficiente;

V - garantir que o desenvolvimento urbano atenda ao aumento populacional, promovendo a continuidade da malha urbana, evitando a formação de vazios urbanos e propondo adensamento adequado às condições geomorfológicas das diferentes áreas do Município;

VI - compatibilizar o desenvolvimento urbano com as condições naturais do território, a infraestrutura básica existente e a capacidade de ampliação desta infraestrutura e dos serviços públicos, bem como com a demanda habitacional do Município;

VII - garantir que os novos projetos urbanísticos sejam planejados de forma a preservar o meio ambiente, utilizar racionalmente os recursos naturais e atender às necessidades da população, possibilitando um desenvolvimento sustentável;

VIII - garantir que o parcelamento do solo urbano atenda ao aumento populacional de forma ordenada, compatibilizando com a capacidade de ampliação da malha viária, dos equipamentos comunitários, dos serviços de coleta de lixo e da infraestrutura básica;

IX - criar condições urbanísticas propícias para a instalação de novos empreendimentos empresariais nos setores do comércio, indústria, logística e serviços, bem como para o desenvolvimento das empresas já instaladas no Município, proporcionando oportunidades de

trabalho, emprego e renda;
X - garantir que o desenvolvimento urbano atenda aos diversos segmentos sociais de forma equilibrada no território do Município, priorizando os parcelamentos para população de baixa renda junto a equipamentos comunitários e ao transporte público e estimulando formas integradas de moradia para população de baixa renda;
XI - priorizar a ocupação das áreas vazias e ociosas internas ao perímetro urbano existente, visando evitar a dispersão urbana e reduzir os custos públicos associados à expansão de infraestrutura e serviços.

CAPÍTULO I - DIRETRIZES PARA O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 3º A disciplina de parcelamento, uso e ocupação do território da Estância Climática de Caconde deverá ser desenvolvido por meio do processo de planejamento contínuo, de investimento em infraestrutura, de políticas setoriais, bem como da regulação e controle do zoneamento, uso, ocupação e parcelamento do solo, orientando-se pelos seguintes objetivos e diretrizes:
I - consolidar e estruturar as características atuais das áreas municipais, respeitando e valorizando suas particularidades;
II - assegurar que o desenvolvimento urbano seja compatível com a infraestrutura disponível, promovendo melhorias conforme necessário;
III - qualificar o adensamento demográfico e organizar o crescimento urbano de forma ordenada e sustentável;
IV - promover a qualificação ambiental através da gestão da drenagem urbana, melhoria da cobertura vegetal, preservação da paisagem natural, e proteção e recuperação de mananciais e áreas de preservação permanente;
V - fomentar a integração dos diversos modos de transporte por meio de maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;
VI - aproximar a geração de emprego e serviços urbanos das áreas residenciais, facilitando o acesso e reduzindo deslocamentos;
VII - promover a habitação de interesse social integrada aos bairros e territórios com oferta de serviços públicos e empregos;
VIII - identificar a necessidade de equipamentos sociais em locais com carência de serviços públicos, especialmente saúde e educação, além de instrumentos de interesse cultural;
IX - intensificar as atividades econômicas que impulsionam o progresso municipal, promovendo um ambiente propício ao desenvolvimento econômico;
X - condicionar a instalação de empreendimentos de médio e grande porte conforme as condições urbanísticas e sociais de seu entorno, garantindo um equilíbrio entre os diferentes usos em uma mesma área;
XI - vincular as atividades econômicas, institucionais e residenciais ao desenvolvimento sustentável;
XII - simplificar o zoneamento e as regras de uso e ocupação do solo, facilitando a regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano.

Art. 4º Para cumprimento dos objetivos de ordenamento territorial, o zoneamento, o uso, a ocupação e o parcelamento do solo municipal são considerados os seguintes parâmetros:
I - classificação dos usos: categorização de atividades para definição dos usos e atividades permitidos em cada Zona, bem como suas condições de instalação;

II - parâmetro de incomodidade: limitação da interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;
III - condições de instalação: referenciamento e condicionamento dos padrões construtivos conforme usos e atividades, visando adequação de edificações e vias;
IV - dimensões mínimas de lotes: viabilizando o dimensionamento das áreas edificáveis à qualidade de vida dos usuários, respeitando a legislação pertinente;
V - índice de aproveitamento: limitação da densidade construtiva dos terrenos edificáveis;
VI - taxa de ocupação, recuos mínimos: em acordo com as condições de salubridade, segurança na propagação do fogo, bem como das interferências da construção na paisagem urbana; e
VII - taxa de permeabilidade: promoção da retenção e infiltração de água nos lotes e, consequentemente, a contribuir com o abastecimento do lençol freático e, melhoria do microclima e ampliação da vegetação.

CAPÍTULO II - DIVISÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

Art. 5º O Ordenamento Territorial da Estância Climática de Caconde está organizado em Unidades de Gestão de Bacia Hidrográfica, Macrozonas, Zonas e Áreas Especiais, conforme descrito no Plano Diretor de Desenvolvimento, objetivando a conservação do solo e da água, a gestão eficiente e sustentável do território e a qualidade de vida dos seus habitantes.

§ 1º As Unidades de Gestão de Bacias Hidrográficas estão delimitadas no Mapa de Unidades de Gestão de Bacias Hidrográficas (FL-02/07), suas características, diretrizes e objetivos estão detalhadas no Capítulo I - Unidades de Gestão de Bacia Hidrográfica, Título III, - Ordenamento Territorial, do Plano Diretor de Desenvolvimento da Estância Climática de Caconde:
I - Unidade de Gestão de Recursos Hídricos Oeste;
II - Unidade de Gestão de Bacia Hidrográfica Central;
III - Unidade de Gestão de Bacia Hidrográfica Norte;
IV - Unidade de Gestão de Bacia Hidrográfica Barrânia;
V - UGBH Represa - Unidade de Gestão de Bacia Hidrográfica Represa.

§ 2º As Macrozonas estão delimitadas no Mapa de Macrozoneamento (FL-03/07), cujas diretrizes estão especificadas no Capítulo II - Macrozoneamento do Título III - Ordenamento Territorial do Plano Diretor de Desenvolvimento da Estância Climática de Caconde, que buscam orientar o desenvolvimento urbano e rural de maneira integrada:
I - Macrozona Urbana da Sede;
II - Macrozona Urbana de Barrânia;
III - Macrozona de Proteção da Represa; e
IV - Macrozona de Desenvolvimento Rural.

§ 3º O Zoneamento Municipal da Estância Climática de Caconde visa a organização do uso e ocupação do solo, promovendo o desenvolvimento ordenado e sustentável, compatível com a infraestrutura disponível e as características ambientais locais, cujas diretrizes, expressas no Capítulo III - Parcelamento e Zoneamento do Solo do Título III - Ordenamento Territorial do Plano Diretor de Desenvolvimento da Estância Climática de Caconde, incluem a consolidação das áreas urbanas existentes, a promoção do uso racional do solo, a proteção das áreas de preservação permanente e a criação de zonas que atendam e harmonizem as diferentes atividades econômicas e habitacionais.

§ 4º O território municipal está classificado em sete zonas delimitadas nos mapas, Mapa de Zonas de Urbanização Específica (FL-04A/07) e Mapa de Zonas de Urbanas (FL-04B/07), para as quais se aplicam as normas para o parcelamento do solo e parâmetros urbanísticos e construtivos de uso e ocupação do solo especificados na presente lei:

I - Zona Urbana de Uso Misto (ZU):

a) Zona Urbana de Uso Misto de Baixa Densidade (ZU 1);

b) Zona Urbana de Uso Misto de Média Densidade (ZU 2).

II - Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE):

a) Zona de Desenvolvimento Econômico 1 - Área Central (ZDE 1);

b) Zona de Desenvolvimento Econômico 2 - Corredores Comerciais Urbanos (ZDE 2);

c) Zona de Desenvolvimento Econômico 3 - Corredores de Atividades Econômicas em Rodovias (ZDE 3);

d) Zona de Desenvolvimento Econômico 4 - Distrito Industrial (ZDE 4);

e) Zona de Desenvolvimento Econômico 5 - Mini Distrito Industrial (ZDE 5).

III - Zona de Urbanização Específica (ZUE):

a) Zona de Desenvolvimento Municipal (ZEDEM);

b) Zona Especial para Implantação de Chácaras (ZEIC);

c) Zona Especial de Interesse Turístico (ZEIT).

IV - Zona Rural – ZR.

§ 5º As Áreas de Especial Interesse (AEI) estão descritas no Capítulo VI - Áreas Especiais do Título III - Ordenamento Territorial do Plano Diretor de Desenvolvimento da Estância Climática de Caconde delimitadas nos Mapas de Áreas Especiais de Interesse Ambiental - Recorte Municipal (FL-06 A/07) e de Áreas Especiais de Interesse Ambiental - Recorte Perímetros Urbanos (FL-06 B/07), cujos parâmetros urbanísticos e construtivos acompanham os da zona onde estiverem inseridas, desde que não existam restrições ou ressalvas:

I - Área Especial de Interesse Ambiental - AEIA;

II - Área Especial de Interesse Histórico, Cultural e Turístico - AEIHCT;

III - Área Especial de Interesse Social - AEIS;

IV - Área Especial de Regularização Fundiária e Urbanística - AERF;

V - Área Especial de Interesse Estratégico - AEIE;

VI - Área Especial de Restrição à Ocupação por declividade >25% - AERO 1;

VII - Área Especial de Desocupação por risco de inundação - AED1;

VIII - Área Especial de Desocupação por risco de Inundação - AED 2;

IX - Área Especial de Desocupação por risco de inundação por Galgamento da Represa - AED 3;

X - Área Especial de Desocupação por risco geotécnico - AED 4.

TÍTULO II - USO DO SOLO

Art. 6º Os usos do solo no Município classificam-se em categorias de uso dos imóveis e edificações e níveis de incomodidade para adequação à Zona na qual se insere uma determinada atividade.

CAPÍTULO I - CATEGORIAS DE USO

Art. 7º A Categoria de Uso de um imóvel refere-se à utilização ou atividade principal a ser desempenhada no local, ou seja, ao uso a que o referido imóvel se dispõe.

§ 1º São estabelecidas as seguintes categorias de uso aos imóveis e edificações:

I - residencial;

II - de atividades econômicas;

III - misto; e

IV - institucional.

§ 2º Por uso misto entende-se a instalação no mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos residenciais e não residenciais, desde que sejam respeitadas as Legislações Específicas, o Código Sanitário do Estado de São Paulo, o Código Municipal de Obras e Edificações, e as regras da presente legislação.

§ 3º A municipalidade deve acompanhar a aplicação da Lei de Zoneamento e promover discussão participativa periódica, propondo quando for o caso, a atualização das categorias de uso, de acordo com as mudanças nas dinâmicas urbanas e nas demandas da população.

SEÇÃO I - CATEGORIA DE USO RESIDENCIAL

Art. 8º São subdivididas as edificações da Categoria de Uso Residencial em:

I - residência unifamiliar isolada: construção destinada a servir de moradia para uma só família;

II - residência unifamiliar geminada horizontal ou superpostas: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas, todas com entrada independente e recuadas do alinhamento com as vias públicas, subdividida em:

a) geminada horizontal: conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, todas com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;

b) geminada superpostas: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, cada uma com frente e acesso independente para a via oficial de circulação.

III - residência multifamiliar vertical: construção com mais de três pavimentos, destinada a servir de moradia para mais de uma família, construída com uma ou mais entradas.

IV - residencial coletivo: empreendimento com uma única edificação destinada à moradia de grupos sociais, tais como orfanatos, mosteiros, conventos, seminários, pensionatos, repúblicas e assemelhados, desde que não ultrapassem 16 leitos isolados.

SEÇÃO II - CATEGORIA DE USO DE ATIVIDADES ECONÔMICAS

Art. 9º O uso imobiliário no Município pode ser direcionado, ainda, ao desenvolvimento de atividades econômicas, tais como comerciais, de prestação de serviços, industriais e as voltadas ao agronegócio.

§ 1º Por atividades comerciais, entende-se aquelas que definem uma relação de troca, visando lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias.

§ 2º Por prestação de serviços, entende-se as atividades, remuneradas ou não, pelas quais ficam caracterizados os préstimos de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual.

§ 3º Por atividades industriais, entende-se aquelas em que seu desempenho resulta na reprodução de bens, tanto por transformação e comercialização de insumos, quanto prestação de serviços e inovação tecnológica.

§ 4º Por agronegócios, entende-se o conjunto de atividades desempenhadas utilizando a fertilidade do solo rural com a produção de plantas, criação de animais para a necessidade do próprio agricultor, ou visando o mercado.

§ 5º Com relação às atividades industriais, a Deliberação Normativa CONSEMA n.º 01/18 fixa tipologia para o licenciamento ambiental municipal de empreendimentos e atividades que causem ou possam causar impacto ambiental de âmbito local, nos termos do artigo 9º, inciso XIV, alínea "a", da Lei Complementar Federal n.º 140/11.

Art. 10 As atividades serão classificadas em níveis, sendo permitidas ou permissíveis, de acordo com o impacto gerado no entorno, nas áreas, logradouros ou imóveis definidos pelo Zoneamento.

§ 1º O enquadramento das atividades econômicas em níveis quanto à categoria de uso de atividades econômicas, deve ser efetuado pelo Município, por meio de seus órgãos competentes e participação técnica do órgão fazendário municipal para alinhamento de designações, mediante a edição de decreto, tendo como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) e a Classificação Brasileira de Ocupações (CBO) de cada atividade.

§ 2º A classificação e regulamentação detalhada das atividades deve ser estabelecida por decreto em um prazo de até 6 (seis) meses após a aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento da Estância Climática, podendo ser desvinculada do Zoneamento por meio da criação de Mapa específico.

§ 3º Os níveis de impacto gerados pelas atividades são:

I - Nível 1: Atividades de impacto inócuo;
II - Nível 2: Atividades de baixo impacto;
III - Nível 3: Atividades de impacto moderado;
IV - Nível 4: Atividade de alto impacto;
V - Nível 5: Controle.

§ 4º Os níveis estão atrelados às Zonas, sendo o Nível relacionado ao exercício de atividades econômicas no local e a Zona para classificação quanto aos fins edilícios.

§ 5º O logradouro, bairro, imóvel ou área de uso de atividades econômicas que não forem enquadrados nos níveis expressos na Tabela de Índices Urbanísticos e Atividades, são automaticamente classificados como de Nível 5 - Controle.

§ 6º A regulamentação com relação aos níveis aqui mencionados se dará por decreto do Executivo.

Art. 11 Os endereços que apresentam usos autorizados com base em considerações legais anteriores, podem ser considerados permitidos, mesmo que em desacordo com a presente Lei, desde que:

I - no novo pedido de uso, a atividade solicitada seja a mesma autorizada anteriormente;
II - a autorização anterior não tenha sido objeto de cassação, lacração ou reclamação;
III - o imóvel não esteja enquadrado em Nível 5 – Controle; e

§ 1º Os pedidos que se enquadrarem no "caput" deste artigo, mas que tenham outras atividades além da autorizada anteriormente, devem atender a presente Lei.

§ 2º Em caso de desacordo com os incisos I, II, III ou IV o pedido deve ser analisado pelos órgãos técnicos municipais responsáveis e pelo CONPIM.

SEÇÃO III - CATEGORIA DE USO MISTO

Art. 12 A categoria de uso misto inclui edificações que combinam o uso residencial com atividades econômicas, permitindo a coexistência de habitações e serviços comerciais ou profissionais no mesmo edifício.

Parágrafo único. As unidades residenciais, de serviços ou comerciais devem ser claramente demarcadas, garantindo a segurança e a acessibilidade para ambos os usos, além de atender às normas sanitárias vigentes.

Art. 13 As edificações de uso misto devem possuir infraestrutura adequada que suporte ambos os tipos de uso, incluindo sistemas de ventilação, iluminação, e saneamento, conforme legislações específicas.

§ 1º A área destinada às atividades econômicas não pode prejudicar a habitabilidade das unidades residenciais, devendo haver isolamento acústico e térmico apropriado.

§ 2º O acesso às unidades comerciais e residenciais deve ser separado, quando possível, para garantir a privacidade e a segurança dos moradores.

Art. 14 As atividades econômicas permitidas em edificações de uso misto devem ser compatíveis com o uso residencial, não gerando incômodos como poluição sonora, visual ou ambiental.

§ 1º Atividades econômicas de baixo impacto, como escritórios, consultórios e pequenos comércios, são preferenciais em edificações de uso misto.

§ 2º Atividades de maior impacto, como restaurantes e academias, devem ser avaliadas pelo órgão competente, que poderá exigir medidas mitigadoras para minimizar os impactos sobre os moradores.

Art. 15 A promoção de uso misto deve incentivar a inclusão social e a diversidade econômica, proporcionando oportunidades de moradia e trabalho para diferentes segmentos da população.

Parágrafo único: Incentivos fiscais e urbanísticos podem ser oferecidos para projetos de uso misto que priorizem a inclusão social, a sustentabilidade, e a inclusão de unidades habitacionais de interesse social, garantindo a diversidade socioeconômica e a acessibilidade para famílias de baixa renda.

SEÇÃO IV - CATEGORIA DE USO INSTITUCIONAL

Art. 16 Na Categoria de Uso Institucional enquadram-se aquela desenvolvida por órgãos públicos ou destinada, por entidade pública ou privada, à educação, saúde, cultura, esporte, lazer, assistência social, organizações associativas de profissionais e sindicatos, cultos religiosos, às infraestruturas de rede de telecomunicações e às destinadas à administração, segurança e serviços públicos, de relevância ao interesse público.

Parágrafo único. As atividades que receberem essa classificação em regulamento serão permissíveis em qualquer área demarcada, inclusive residencial, desde

que aprovada pelo Conselho de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM) e o Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal
(CPDDM).

CAPÍTULO II - ADEQUAÇÃO DE USO À ZONA

Art. 17 Os imóveis são classificados, ainda, quanto à adequação que o seu uso representa à Zona na qual se insere, conforme a utilização que as edificações ali existentes apresentam.

Art. 18 Com relação ao grau de adequação à Zona, portanto, as edificações devem obedecer à seguinte
interpretação:
I - uso permitido: adequado e autorizado à Zona na qual se insere; e
II - uso permissível: aquele cuja adequação à Zona é submetida à apreciação e aprovação do Conselho de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM) e o Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM), DMF, DMAMA e DMT. O CONPIM poderá, ainda, solicitar a prévia manifestação e aprovação de outros órgãos e departamentos municipais competentes, bem como outros pareceres legalmente determinados.

§ 1º O uso que não se enquadra como permitido ou permissível à Zona, por apresentar impacto incômodo, nocivo ou perigoso a ela, é considerado proibido à mesma, sendo vedado a ela.

§ 2º O uso que não se enquadra como permitido ou permissível à Zona, conforme legislação em vigor, somente é tolerado no referido local se considerado adequado à legislação em vigência na ocasião de sua
aprovação.

CAPÍTULO III - USOS NÃO DEFINIDOS E USOS SIMILARES

Art. 19 Assim como na categoria de uso institucional, os usos não definidos na presente Lei, devem ser julgados pelo órgão competente, no caso de expedição de Alvará de Construção e pelo órgão municipal competente, no caso de Expedição de Alvará de Funcionamento, pelo critério de similaridade.

§ 1º Nos casos de usos não definidos para os quais não exista similaridade com os usos existentes nesta Lei, devem ser julgados pelo Conselho de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM) e ouvidos os órgãos técnicos municipais.

§ 2º Fica facultado, ao órgão municipal responsável pela análise, o encaminhamento ao Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) dos casos envolvendo usos mencionados no “caput” deste artigo, que julgar necessidade de análises mais detalhadas.

Art. 20 Em Alvarás e Licenças, devem ser especificados lote, quadra e bairro, bem como número de cadastro imobiliário municipal, para o imóvel ao qual se aplicam.

Parágrafo único. A inclusão de novos lotes ao Alvará ou à Licença, citados no “caput” deste artigo, deve ser objeto de nova solicitação, ficando sujeito às restrições de zoneamento relativas ao lote em questão.

Art. 21 A qualquer tempo, técnicos da CETESB, da Engenharia Sanitária, do Corpo de Bombeiros e demais órgãos públicos com a prerrogativa podem

fiscalizar e vistoriar obras em andamento, edificações concluídas e mesmo aquelas com documento de Habite-se expedido, quando assim julgarem necessário.

§ 1º As edificações no Município são construídas de acordo com as "Especificações para Instalação de Prevenção e Combate a Incêndios", do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

§ 2º Todas as edificações que, pela sua natureza, impliquem em medidas de segurança contra incêndios, a juízo da Secretaria Municipal responsável pela análise, devem ter seus projetos aprovados previamente pelo Corpo de Bombeiros.

§ 3º O Município só pode expedir o Habite-se a edificações de uso de atividades econômicas mediante apresentação de AVCB, CLCB ou outro documento de aprovação do Corpo de Bombeiros.

§ 4º Em casos especiais onde imóveis rurais necessitam de licenças, alvarás de construção e habite-se do órgão público municipal, o procedimento obedecerá a tramitação normal de imóveis urbanos. Em casos especiais, ouvindo-se outros órgãos técnicos necessários e o Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM).

TÍTULO III - OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 22 A ocupação do Solo, bem como as condições gerais para utilização dos lotes no Município da Estância Climática de Caconde, deve obedecer às diretrizes desta lei, bem como do Código Municipal de Obras e Edificações (CMOE) vigente.

Art. 23 São parâmetros de ocupação do solo, dentre outros:

I - altura máxima;
II - Índice de Aproveitamento – IA (relação entre área do lote e área de construção);
III - recuos mínimos;
IV - Taxa de Ocupação – TO (percentual de ocupação da projeção da edificação no lote);
V - Taxa de Permeabilidade – TP.

CAPÍTULO I - ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

Art. 24 Para fins de aplicação do Índice de Aproveitamento, observados os limites estabelecidos pela presente Lei de Zoneamento, são consideradas áreas construídas não computáveis:

I - a área técnica sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos;
II - a sacada aberta, em toda sua área, ainda que coberta e fechada, em prédios acima de dois pavimentos;
III - a varanda gourmet, em toda sua área, ainda que coberta e fechada, em prédios acima de dois pavimentos;
IV - o terraço aberto, em toda sua área, ainda que coberto;
V - o mezanino ou jirau instalado a meia altura, com pé-direito de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) e que ocupe, no máximo, 1/3 (um terço) da área do compartimento no qual ele se situa;
VI - a saliência, com as seguintes características e dimensões em relação ao plano da fachada da edificação:
a) elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brise, pergolado, aba horizontal e vertical, com até 0,60 m (sessenta centímetros) de profundidade;
b) elementos estruturais como vigas e pilares;

c) beiral da cobertura com até 1,50 m (um metro e meio) de largura, respeitando-se o avanço máximo de 50% (cinquenta por cento) sobre o recuo; e
d) marquise em balanço, não sobreposta, com avanço máximo de 1/3 (um terço) das faixas de recuo obrigatório.
VII - as áreas consideradas como de uso comum ou destinadas a estacionamento de veículos nos empreendimentos ou edificações multifamiliares ou de atividade econômica;
VIII - as áreas, no pavimento térreo em pilotis da edificação multifamiliar vertical, destinadas à recreação, quando abertas;
IX - as áreas horizontais e verticais de circulação comum, tais como corredores, escadas, poços de elevador, dentre outros;
X - abrigos de lixo com área construída de até 30,00 m^2 (trinta metros quadrados) ou superior a isso quando tecnicamente justificado;
XI - equipamento mecânico de transporte permanente destinado a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
XII - áreas de uso comum em loteamentos de acesso controlado ou em sistema de condomínio de lotes ou condomínios edilícios.

Parágrafo único. São consideradas áreas técnicas, as áreas construídas para casas de máquinas, cabines de força, cabines primárias, abrigos de medidores de concessionárias e de gás, geradores, pressurização, centrais de ar-condicionado isoladas, caixas d'água elevadas isoladas, chaminés e torres isoladas.

Art. 25 Não são considerados no cálculo da Taxa de Ocupação: piscina e respectiva casa de máquinas, beiral, abrigo de portão, abrigo de lixo, central de gás e abrigo de medidores de água e energia, sacada e laje técnica em balanço até 01,00 m (um metro).

CAPÍTULO II - SISTEMA VIÁRIO

Art. 26 A ocupação das áreas com divisas, frontal, lateral ou de fundos, para as Estradas Municipais, Estaduais e Federais, asfaltadas ou não, devem obrigatoriamente respeitar as faixas de domínio exigidas nas legislações vigentes.

§ 1º Ao longo das estradas, em toda a sua extensão, as novas construções além do recuo frontal estabelecido, devem respeitar faixa frontal não edificante correspondente à área de domínio necessária para a ampliação da via.

§ 2º Fica estabelecido que os imóveis com quaisquer de suas divisas voltadas para as estradas municipais, asfaltadas ou não, além dos recuos definidos para a zona, deverão respeitar área não edificante de 7,00 m (sete metros) como faixa de domínio necessários para a ampliação da via.

§ 3º Os prédios em desacordo com as presente Lei somente podem ser reformados desde que os proprietários assumam compromisso desobrigando o Município, quando de futuras desapropriações, de quaisquer ônus ou indenização da parte do prédio construída ou reformada dentro da faixa dos 6,00 m (quatro metros) de largura.

Art. 27 O município deverá elaborar um Plano Viário Municipal, em até 6 (seis) meses após a aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento da Estância Climática de Caconde.

TÍTULO IV - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

Art. 28 Os parâmetros de uso e ocupação do solo são definidos para cada zona do território municipal, conforme as suas especificidades, de acordo com as seguintes condições:

I - Os lotes com frente para logradouro que constitui a divisa de Zonas e os que tiverem frente para dois ou mais logradouros, ficam integrados à Zona de maior restrição.

II - Lotes de esquina devem obedecer às restrições relativas à via principal.

III - Em lotes de esquina com testada no raio de curvatura – com curva fazendo parte da testada nos termos da descrição constante em matrícula de Registro de Imóveis – por sua vez, o recuo mínimo para divisa em curva deve ser correspondente ao da via secundária, independente do zoneamento no qual se encontra, visando melhor aproveitamento do terreno.

Art. 29 Os usos permitidos e permissíveis, as dimensões mínimas dos lotes bem como as limitações de ocupação, recuos, as áreas máximas permitidas para as edificações e outros parâmetros, estão estabelecidos a cada Zona e organizados na Tabela de Índices Urbanísticos e Atividades, parte integrante desta lei.

§ 1º Em qualquer hipótese, todas as edificações construídas no Município devem obedecer ao Código Sanitário do Estado de São Paulo quanto à iluminação e ventilação dos compartimentos.

§ 2º Todas as edificações no Município devem ser construídas de acordo com as "Especificações para Instalação de Prevenção e Combate a Incêndios", do Corpo de Bombeiros, da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

§ 3º As construções de acordo com a Portaria 957/GC3/15 – ou portaria vigente referente ao espaço aéreo – devem obedecer à legislação do Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo (DAESP) e do Ministério da Aeronáutica (CINDACTA), sendo obrigatória a apresentação da Certidão de Inexigibilidade ou documento que comprove a análise e o deferimento dos órgãos competentes responsáveis pelo espaço aéreo.

§4º – Nas áreas limítrofes ou compartilhadas com municípios vizinhos, em que a implantação de construções ou loteamentos possa interferir no espaço aéreo ou em zoneamentos de competência estadual ou federal, a emissão de Diretrizes e autorizações ficará condicionada, além do disposto no parágrafo anterior, à apresentação da anuência ou autorização dos órgãos competentes, ainda que a área não pertença integralmente ao território do Município, garantindo-se a observância das normas do DAESP e do Ministério da Aeronáutica (CINDACTA).

Art. 30 Imóveis voltados às atividades econômicas em qualquer uma das Zonas serão permitidos ou permissíveis, de acordo com a definição para as zonas em que se situam e decreto municipal que especifica as atividades por nível de incomodidade.

Parágrafo único. Caso o estabelecimento possua mais de uma entrada, será considerado a zona mais restritiva para a classificação do nível da atividade, salvo se essa for aprovada pelo CONPIM.

Art. 31 A diversificação de usos deve ser incentivada em áreas com alta densidade populacional e próximo a eixos de transporte, em especial o público, facilitando a mobilidade e acessibilidade da população.

§ 1º A implementação de edificações deve priorizar áreas com infraestrutura urbana consolidada, evitando a expansão desordenada.

§ 2º Os projetos de edificações e o parcelamento do solo em todas as suas modalidades previstas, devem prever a criação de espaços públicos e áreas verdes que promovam a convivência comunitária e a qualidade de vida dos moradores e usuários.

Art. 32 Fica permitida, em todas as Zonas, a construção de abrigos para automóveis sobre os recuos laterais desde que respeitando a profundidade máxima de 6,00 m (seis metros) e obedecendo, entretanto, os recuos das vias públicas.

Art. 33 O planejamento das edificações no município deve incluir a previsão de vagas de estacionamento e circulação adequadas para as necessidades residenciais, comerciais e mistas, incentivando o uso de transporte público e alternativas sustentáveis de mobilidade.

§ 1º A quantidade de vagas de estacionamento está na legislação municipal vigente, levando em conta a localização e o tipo de atividade econômica.

§ 2º Devem ser incentivadas a implementação de ciclovias, bicicletários e outras infraestruturas que promovam o uso de bicicletas e meios de transporte não motorizados.

§ 3º Em nenhuma hipótese, veículos poderão ser estacionados sobre o passeio público.

Art. 34 Todos os projetos realizados no município devem ser submetidos à análise e aprovação dos órgãos municipais competentes, garantindo o cumprimento das normas urbanísticas e de uso do solo.

§ 1º A depender do porte, uso e tipo do projeto, a análise deve considerar o impacto deste na infraestrutura urbana existente, incluindo trânsito, serviços públicos e qualidade de vida da população.

§ 2º Os órgãos e conselhos municipais podem exigir estudos complementares, como Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou Estudo de Impacto Ambiental (EIA), para avaliar os efeitos do projeto sobre a comunidade local e o meio ambiente.

Art. 35 As edificações devem promover a sustentabilidade ambiental, incorporando práticas de construção sustentável, eficiência energética e gestão de resíduos.

§ 1º Os projetos de edificação devem priorizar o uso de materiais recicláveis e tecnologias que reduzam o consumo de recursos naturais.

§ 2ºA gestão de resíduos deve ser adequada para os usos residenciais, comerciais e mistos, incluindo a separação e a reciclagem de materiais.

Art. 36 Casos que não se enquadrem nas especificações deverão ser analisados particularmente pelo Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM), e demais órgãos municipais competentes.

Art. 37 Para o desenvolvimento de atividades nas zonas de urbanização específica, zona rural, áreas de especial interesse, observar o disposto no Art. 15º do Plano Diretor, que trata das limitações quanto ao uso do solo para agropecuária e mineração:

I - Monitorar e fiscalizar todas as formas de mineração no território municipal quanto ao atendimento às normas de conservação e proteção ambiental, ficando a atividade vedada nas seguintes áreas:
a) em todas as áreas ambientalmente protegidas assim definidas pelo Código Florestal Brasileiro, áreas de preservação permanente, matas ciliares, nascentes, topos de morro e encostas;
b) na Zona de Especial Interesse de Chácaras de Recreio (ZEIC), na Zona de Especial Interesse Turístico (ZEIT) e na Zona Especial de Desenvolvimento Econômico Municipal (ZEDEM), definidas pelo Plano Diretor;
c) nas Áreas de Especial Interesse Ambiental (AEIA), definidas pelo Plano Diretor;
d) nas Áreas Especiais de Interesse Histórico, Cultural e Turístico (AEIHCT), definidas pelo Plano Diretor;
e) na Área Especial de Restrição à Ocupação por Declividade (AERO 1) definidas pelo Plano Diretor;
f) em todas as Macrozonas Urbanas, definidas pelo Plano Diretor;
g) nas Áreas definidas posteriormente pelo Zoneamento Ecológico Econômico.
II - Monitorar e fiscalizar as atividades agropecuárias para garantir o cumprimento das normas de conservação e proteção ambiental, bem como das regulamentações de segurança sanitária, hídrica e alimentar, visando proteger a saúde pública, promover a produção sustentável e a segurança dos alimentos, com objetivo de restaurar áreas degradadas, criar corredores ecológicos, salvaguardar a biodiversidade e fortalecer a resiliência do município às mudanças climáticas, obedecendo às seguintes condições:
a) é vedada a agropecuária em todas as áreas ambientalmente protegidas assim definidas pelo Código Florestal Brasileiro (APPs - Mata Ciliar, Encosta, Topo de Morro, Reservas Legais, UC), exceto aquelas caracterizadas como consolidadas até 22 de julho de 2008, que deverão seguir as regras estabelecidas pelas leis vigentes para a recomposição de áreas degradadas; utilização de Sistemas Agroflorestais - SAFs com a condução de espécies Nativas e Exóticas de Ocorrência Regional nas situações definidas na norma vigente;
c) permitida a agropecuária familiar para pequenas propriedades (até 4 Módulos Rurais - 88 ha) em todo território rural para culturas permanentes, temporárias, pastagens e silvicultura, exceto nas áreas ambientalmente protegidas assim definidas pelo Código Florestal Brasileiro, desde que não seja praticado mesmo cultivo contíguo em glebas adjacentes.
III - ficam condicionadas à emissão de Alvará por parte do Conselho de Desenvolvimento Rural as atividades agropecuárias de culturas temporárias, pastagens e silvicultura, nas propriedades médias e grandes (acima de 4 módulos rurais > 88 ha), exceto as culturas permanentes nas seguintes áreas:
a) na Zona de Especial Interesse de Chácaras de Recreio (ZEIC), na Zona de Especial Interesse Turístico (ZEIT) e na Zona Especial de Desenvolvimento Econômico (ZEDEM) definidas pelo Plano Diretor;
b) nas Áreas de Especial Interesse Ambiental (AEIA), definidas pelo Plano Diretor;
c) nas Áreas Especiais de Interesse Histórico, Cultural e Turístico (AEIHCT), definidas pelo Plano Diretor;
d) na Área Especial de Restrição à Ocupação por Declividade (AERO 1) definidas pelo Plano Diretor;
e) em todas as Macrozonas Urbanas, definidas pelo Plano Diretor;
f) nas Áreas definidas posteriormente pelo Zoneamento Ecológico Econômico.

IV - Ficam condicionadas à emissão de Alvará por parte do Conselho de Desenvolvimento Rural as atividades agropecuárias de culturas temporárias, pastagens e silvicultura, nas propriedades médias e grandes (acima de 4 módulos rurais "88 ha"), exceto as culturas permanentes nas seguintes áreas:
a) na Zona de Especial Interesse de Chácaras de Recreio (ZEIC), na Zona de Especial Interesse Turístico (ZEIT) e na Zona Especial de Desenvolvimento Econômico (ZEDEM) definidas pelo Plano Diretor;
b) nas Áreas de Especial Interesse Ambiental (AEIA), definidas pelo Plano Diretor;
c) nas Áreas Especiais de Interesse Histórico, Cultural e Turístico (AEIHCT), definidas pelo Plano Diretor;
d) na Área Especial de Restrição à Ocupação por Declividade (AERO 1) definidas pelo Plano Diretor;
e) em todas as Macrozonas Urbanas, definidas pelo Plano Diretor;
f) nas Áreas definidas posteriormente pelo Zoneamento Ecológico Econômico.

CAPÍTULO I - ZONAS URBANAS DE USO MISTO

SEÇÃO I - ZONA URBANA DE USO MISTO DE BAIXA DENSIDADE (ZU 1)

Art. 38 Esta Zona abrange a maior porção das áreas urbanas da cidade, englobando regiões com desenvolvimento urbano consolidado e áreas destinadas à expansão urbana, com uma ocupação populacional significativa e uma diversidade de usos do solo, que inclui residências, comércios e serviços.
Parágrafo Único. As diretrizes para esta Zona focam na melhoria da qualidade de vida dos moradores, na revitalização e proposição de novos espaços públicos e caracteriza-se pela presença do uso de atividades econômicas com impacto não incômodo ao uso residencial.

Art. 39 As áreas internas que ainda não foram loteadas são consideradas convenientes para a promoção de novos empreendimentos, que, independentemente do uso, deverão ser analisados pelos órgãos municipais competentes e pelos Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM), considerando a infraestrutura necessária, a definição do sistema viário local, bem como reenquadramento em uma outra zona, ZU 2, ou Zonas de Desenvolvimento Econômico, se for o caso.
§ 1º Preferencialmente o uso misto do solo deve ser incentivado em todos os parcelamentos do solo urbano, buscando um equilíbrio entre os diversos usos, garantindo pelo menos uma via que se configure
como uma centralidade urbana.
§ 2º Todo e qualquer forma de novo loteamento deverá ter no mínimo, 3% (três por cento) dos lotes totais do loteamento destinado ao comércio e serviços, sendo estes com dimensão de lotes mínimos de 300,00 m^2 (trezentos metros quadrados), em via principal.

Art. 40 Para construções acessórias ou destinadas a atividades de lazer (edícula), localizadas nos fundos do terreno pertencente a esta Zona, permite-se execução alinhada às suas divisas, incluindo fundos, respeitando- se o limite de 1,50 m (um metro e meio) de distanciamento da construção principal com largura máxima de 4,00 m (quatro metros).

Art. 41 São integrantes da ZU 1 as áreas delimitadas no Mapa de Zonas de Urbanas (FL-04B/07), pertencente a esta Lei.

Parágrafo Único. Além das citadas regras, os parâmetros urbanísticos, dimensões mínimas dos lotes e outros parâmetros são descritos na Tabela de Índices Urbanísticos e Atividades, pertencente a esta Lei.

SEÇÃO II - ZONA URBANA 2 DE USO MISTO DE MÉDIA DENSIDADE (ZU 2)

Art. 42 Esta Zona é uma área estratégica no planejamento urbano da cidade, destinada a suportar o crescimento populacional e desenvolvimento sustentável, caracterizada por diretrizes e regulamentações específicas, permitindo a verticalização e o incremento de atividades urbanas de forma ordenada.

§ 1º Deve-se promover um equilíbrio entre usos residenciais, comerciais e de serviços, incentivando uma dinâmica urbana mais vibrante e economicamente ativa;

§ 2º A infraestrutura deve ser planejada para suportar maior densidade populacional, com melhorias contínuas em redes de água, esgoto, drenagem, energia elétrica e vias pavimentadas;

§ 3º Preferencialmente o uso misto do solo deve ser incentivado em todos os parcelamentos do solo urbano, buscando um equilíbrio entre os diversos usos, garantindo pelo menos uma via que se configure
como uma centralidade urbana.

§ 4º Todo e qualquer forma de novo loteamento deverá ter no mínimo, 3% (três por cento) dos lotes totais do loteamento destinado ao comércio e serviços, sendo estes com dimensão de lotes mínimos de 300,00 m 2 (trezentos metros quadrados), em via principal.

Art. 43 São integrantes da ZU 2 as áreas delimitadas no Mapa de Zonas de Urbanas (FL-04B/07), pertencente a esta Lei.

Parágrafo Único. Além das citadas regras, os parâmetros urbanísticos, dimensões mínimas dos lotes são descritas na Tabela de Índices Urbanísticos e Atividades, pertencente a esta Lei.

CAPÍTULO II - ZONAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 44 Esta Zona é uma área vital para o crescimento e a dinamização econômica da cidade, localizada no centro histórico da Sede, delimitada para ser um importante polo de atividades econômicas, comerciais e de serviços, uma vez que já concentra tais atividades, permitindo a manutenção destas atividades, bem como o incentivo ao uso residencial e de uso misto, preservando seu caráter de fachadas ativas em edificações de baixa densidade.

§ 1º Em qualquer hipótese, a edificação localizada na ZDE 1 deve obedecer ao Código Sanitário do Estado de São Paulo quanto à iluminação e ventilação dos compartimentos.

§ 2º Esta Zona se sobrepõe à Área Especial de Interesse Histórico, Cultural e Turístico 01 (AEIHCT 01), a qual define regras e condições específicas, conforme consta no Plano Diretor.

Art. 45 São integrantes da ZDE 1 as áreas delimitadas no Mapa de Zonas de Urbanas (FL-04B/07), pertencente a esta Lei.

Parágrafo Único. Os parâmetros urbanísticos, dimensões mínimas dos lotes são descritas na Tabela de Índices Urbanísticos e Atividades, pertencente a esta Lei.

SEÇÃO II- ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 2 – CORREDORES COMERCIAIS URBANOS (ZDE 2)

Art. 46 Esta Zona foi delimitada como uma área estratégica destinada a promover o crescimento econômico e o dinamismo urbano ao longo dos principais corredores comerciais da cidade.

Parágrafo Único. O objetivo desta Zona é concentrar atividades econômicas que podem ser integradas a usos residenciais e institucionais, garantindo um desenvolvimento ordenado e sustentável, caracterizada por uma mistura de usos, permite a habitação unifamiliar isolada, a habitação multifamiliar vertical, atividades econômicas em edificações térreas ou verticais.

Art. 47 São integrantes da ZDE 2 as áreas delimitadas no Mapa de Zonas de Urbanas (FL-04B/07), pertencente a esta Lei.

Parágrafo Único. Os parâmetros urbanísticos, dimensões mínimas dos lotes são descritas na Tabela de Índices Urbanísticos e Atividades, pertencente a esta Lei.

SEÇÃO III- ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 3 - CORREDORES DE ATIVIDADES ECONÔMICAS EM RODOVIAS (ZDE 3)

Art. 48 Esta Zona aproveita a localização estratégica das rodovias para impulsionar o desenvolvimento econômico, atraindo empresas e indústrias para os corredores rodoviários, pela facilidade de transporte de mercadorias e matérias-primas.

Parágrafo único. A sua implementação utilizará a infraestrutura existente das rodovias, melhorando e expandindo a infraestrutura rodoviária para suportar o aumento das atividades comerciais e industriais.

Art. 49 São permitidas as atividades de uso residencial, atividades econômicas, uso misto e institucional:

§ 1º as atividades econômicas de Nível 3 em edificações térreas e verticais, enquanto as atividades de Nível 4 serão permitidas mediante autorização dos Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM).

§ 2º é permitido uso residencial ou misto com edificação unifamiliar isolada ou multifamiliar vertical, promovendo uma convivência equilibrada entre usos residenciais e comerciais.

§ 3º os usos institucionais, como instituições educacionais, de saúde, culturais e administrativas, desde que garantida a segurança e bem-estar dos usuários também são permitidos, contribuindo para o desenvolvimento urbano e servindo à comunidade local.

Art. 50 São integrantes da ZDE 3 as áreas delimitadas no Mapa de Zonas de Urbanas (FL-04B/07), pertencente a esta Lei.

Parágrafo Único. Os parâmetros urbanísticos, dimensões mínimas dos lotes são descritas na Tabela de Índices Urbanísticos e Atividades, pertencente a esta Lei.

SEÇÃO IV - ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 4 - DISTRITO INDUSTRIAL (ZDE 4)

Art. 51 Esta Zona é uma área estratégica planejada para ser o Distrito Industrial, acolhendo uma ampla gama de atividades industriais, comerciais e de serviços, concebida para ser um motor de crescimento econômico, fomentar a industrialização, criar empregos e impulsionar a economia local de maneira sustentável.

Parágrafo Único. Poderá receber parcelamentos e empreendimento públicos ou privados destinados, principalmente, ao uso industrial de médio e grande porte.

Art. 52 São permitidas edificações destinadas a usos industriais, comerciais e de serviços até o nível 4, como indústrias de diversos portes, centros logísticos, armazéns, fábricas e estabelecimentos comerciais que atendam às demandas da comunidade industrial, excetuando-se aquelas atividades que são proibidas no território municipal.

Art. 53 Atividades econômicas em edificações de uso industrial que possam causar impacto incômodo ou nocivo ao meio ambiente são permitidas, sob aprovação condicionante do corpo técnico municipal, aos Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM), bem como dos demais órgãos estaduais e/ou federais.

Parágrafo Único. O órgão responsável deverá exercer fiscalização das atividades de forma periódica e rigorosa para que os impactos ambientais e sociais sejam devidamente mitigados ou evitados.

Art. 54 Os parâmetros urbanísticos, dimensões mínimas dos lotes são descritas na Tabela de Índices Urbanísticos e Atividades, pertencente a esta Lei.

Parágrafo Único. São integrantes da ZDE 4 as áreas delimitadas no Mapa de Zonas de Urbanas (FL 04B/07), pertencente a esta Lei.

SEÇÃO V - ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 5 - MINI DISTRITO INDUSTRIAL (ZDE 5)

Art. 55 Esta Zona foi planejada para impulsionar o crescimento econômico e a industrialização em um formato compacto e acessível para abrigar lotes menores, facilitando a inclusão de pequenas e médias empresas, promovendo a diversificação econômica e incentivando o empreendedorismo local.

§ 1º Pode ser composta por áreas públicas ou privadas destinadas, principalmente, ao uso industrial de pequeno e médio porte.

§ 2º Programas de facilitação de acesso a investimentos poderão ser implementados para fomentar o empreendedorismo e desenvolvimento de pequenas e médias empresas se estabelecerem e crescerem, promovendo a criação de empregos locais e contribuindo para o desenvolvimento social e econômico da região.

Art. 56 São permitidas edificações destinadas a usos industriais, comerciais e de serviços até o Nível 3.

Parágrafo Único. Usos de Nível 4 são permissíveis, desde que aprovados pelo corpo técnico municipal, pelos Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM) e pela vizinhança localizada em um raio de até 600,00 m (seiscentos metros) do imóvel em questão.

Art. 57 Atividades que possam causar impacto incômodo ou nocivo ao meio ambiente são permitidas, sob aprovação condicionante do corpo técnico municipal, aos Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM), bem como dos demais órgãos estaduais e/ou federais.

Parágrafo Único. O órgão responsável deverá exercer fiscalização das atividades de forma periódica e rigorosa para que os impactos ambientais e sociais sejam devidamente mitigados ou evitados.

Art. 58 São integrantes da ZDE 5 as áreas delimitadas no Mapa de Zonas de Urbanas (FL-04B/07), pertencente a esta Lei.

Parágrafo Único. Os parâmetros urbanísticos, dimensões mínimas dos lotes são descritas na Tabela de Índices Urbanísticos e Atividades, pertencente a esta Lei.

CAPÍTULO III - ZONAS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA (ZUE)

Art. 59 As Zonas de Urbanização Específica foram definidas no Plano Diretor de Desenvolvimento, conforme Lei Federal n.º 6.766/79, de parcelamento do solo, que determina no seu artigo 3º que, somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica.

§ 1º A delimitação das zonas ZEDEM, ZEIC e ZEIT considerou suas implicações para a gestão e a prestação de serviços públicos, visando assegurar que as áreas de urbanização específica sejam bem delimitadas, facilitando a gestão eficiente dos recursos, além de promover um desenvolvimento urbano ordenado e sustentável e evitar a dispersão desordenada e garantir a eficiência na prestação de serviços públicos.

§ 2º É vedada a implantação de ZUEs em áreas delimitadas cujo acesso seja exclusivamente por carreadores ou áreas de servidão não averbadas nas matrículas anuentes.

§ 3º Todos os novos parcelamentos deverão ser incluídos no perímetro urbano e serão objeto de cobrança de contrapartida social, conforme disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento da Estância Climática de Caconde.

§ 4º Deverão ser observadas as seguintes diretrizes, a fim de permitir a destinação e usos urbanos de forma compatível e sustentável:

I - controle da ocupação urbana;
II - Taxa de Ocupação máxima;
III - altura máxima;
IV - recuo frontal mínimo.

§ 5º A critério dos Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM), e conforme a legislação e órgãos competentes, os novos empreendimentos a serem realizados

nas Zonas de Urbanização Específica devem apresentar Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e/ou Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 6º Além dos recuos estipulados, a implantação dos empreendimentos, seus lotes e construções devem respeitar as faixas de domínio estabelecidas nas rodovias estaduais e federais, conforme as normas definidas pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo (DER) e demais órgãos competentes.

§ 7º Todos os Empreendimentos deverão respeitar a faixa de domínio das estradas conforme estabelecido no Plano Viário Municipal nos termos do Plano Diretor de Desenvolvimento da Estância Climática de Caconde.

§ 8º A pavimentação de vias não será obrigatória, com exceção daquelas previstas no Plano Viário Municipal, ou que sejam exigidas a critério dos Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM).

§ 9º É vedada a implantação de empreendimentos em áreas delimitadas cujo acesso seja exclusivamente por carreadores ou áreas de servidão não averbadas nas matrículas anuentes.

§ 10º Os serviços de coleta de resíduos sólidos, de iluminação pública e outros serviços urbanos, como à manutenção das estradas de acesso, pavimentação, drenagem, esgoto e abastecimento de água fria serão regulamentados por decreto do Executivo, com tarifas específicas conforme o serviço e à distância.

Art. 60 Os empreendimentos localizados na Zona de Urbanização Específica destinados a atividades econômicas serão classificados como Área de Controle, devendo atender às disposições desta lei, estando sujeita à análise e aprovação do Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM) e demais Departamentos.

Parágrafo Único. Os imóveis existentes inseridos nas Zonas de Urbanização Específica poderão se regularizar, mediante análise dos Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM) e demais Departamentos, conforme se encontram no local, desde que não infrinjam o Código Sanitário Estadual e não impeçam a expansão e alargamento do sistema viário.

SEÇÃO I - ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO MUNICIPAL (ZEDEM)

Art. 61 A ZEDEM é uma área destinada para abrigar os empreendimentos com usos mistos variados, voltados principalmente ao lazer e ao turismo, como empreendimentos de uso misto residencial, resorts, clubes de recreio, hotéis, ecoturismo, parques temáticos, espaços de eventos e atividades esportivas.

§ 1º Serão permitidas todas as formas de parcelamento solo descritas nesta lei, respeitando as faixas não edificantes para adequação viária ou sanitária, conforme a necessidade do local.

§ 2º A área mínima para a dimensão dos lotes é de 2.000 m^2, sem permissão de desdobro, ou seja, fica proibida a subdivisão em lotes menores.

§ 3º O parcelamento também poderá ser realizado na forma de condomínio, desde que área total do empreendimento possua no mínimo 2.000 m^2, observadas as disposições desta lei e demais legislações aplicáveis.

Art. 62 São integrantes da ZEDEM as áreas delimitadas no Mapa de Zonas de Urbanização Específica (FL- 04 A/07), pertencente a esta Lei.

Parágrafo Único. Os parâmetros urbanísticos, dimensões mínimas dos lotes são descritas na Tabela de Índices Urbanísticos e Atividades, pertencente a esta Lei.

SEÇÃO II- ZONA ESPECIAL PARA IMPLANTAÇÃO DE CHÁCARAS (ZEIC)

Art. 63 A ZEIC é uma área destinada às atividades de lazer, recreio e turismo, caracterizada por atividades recreativas de convívio familiar em contato com a natureza, hospedagem e turismo, atendendo às demandas locais já existentes, buscando evitar a dispersão desordenada e garantir a eficiência na prestação de serviços público.

Art. 64 Serão permitidos empreendimentos de uso residencial de lazer e recreio ou empreendimentos de lazer e turismo, na forma de loteamentos de acesso controlado e condomínios de chácaras com baixa taxa de ocupação e alta taxa de permeabilidade do solo.

§ 1º A área mínima de lote será de 1.000,00 m^2 (mil metros quadrados) por habitação unifamiliar, sem permissão de desdobro, ou seja, fica proibida a subdivisão em lotes menores.

§ 2º Empreendimentos destinados exclusivamente a lazer e turismo devem ter lotes com área mínima de 2.000,00 m^2 (dois mil metros quadrados), sem permissão de desdobro, ou seja, fica proibida a subdivisão em lotes menores.

Art. 65 São integrantes da ZEIC as áreas delimitadas no Mapa de Zonas de Urbanização Específica (FL- 04A/07), pertencente a esta Lei.

Parágrafo Único. Os parâmetros urbanísticos, dimensões mínimas dos lotes são descritas na Tabela de Índices Urbanísticos e Atividades, pertencente a esta Lei.

SEÇÃO III - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO (ZEIT)

Art. 66 A Zona Especial de Interesse Turístico (ZEIT) mantém-se como a área consolidada e adequada à realidade municipal, à margem da Represa do Rio Pardo, destinada exclusivamente a atividades de lazer e empreendimentos turísticos, que vão desde resorts e hotéis até áreas de lazer e atividades recreativas ao ar livre.

Art. 67 Serão permitidos empreendimentos de lazer e turismo na forma de parcelamentos abertos, de acesso controlado e condomínios fechados com baixa taxa de ocupação e alta taxa de permeabilidade do solo.

§ 1º Nos parcelamentos abertos são permitidas as divisões em lotes cuja área mínima deve ser de 1.000,00 m^2 (mil metros quadrados), sem permissão de desdobro, ou seja, fica proibida a subdivisão em lotes menores;

§ 2º Os empreendimentos destinados a lazer e turismo devem apresentar áreas superiores a 3.000,00 m^2 (três mil metros quadrados).

§ 3º Todo empreendimento deverá garantir o acesso público irrestrito às margens da Represa, para que a população tenha acesso livre e irrestrito às margens da Represa, salvo quando os Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento

Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM) julgarem que não seja necessário no local específico.

Art. 68 A delimitação da ZEIT pode sofrer alterações no decorrer do tempo, propostas pelo Poder Executivo, desde que:
I - sejam realizados estudos específicos garantindo a segurança ambiental, sanitária e hídrica da Represa e dos demais elementos naturais;
II - sejam destinadas áreas públicas para o lazer gratuito da população com acesso à Represa nas novas áreas delimitadas

Parágrafo único. A expansão da ZEIT para novas áreas somente será permitida em áreas contíguas e após atingir uma taxa de ocupação mínima de 80% (oitenta por cento) da área atualmente delimitada, garantindo o uso eficiente do solo e evitando a dispersão urbana desnecessária.

Art. 69 São integrantes da ZEIT as áreas delimitadas no Mapa de Zonas de Urbanização Específica (FL-04A/07), pertencente a esta Lei.
Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos, dimensões mínimas dos lotes são descritas na Tabela de Índices Urbanísticos e Atividades, pertencente a esta Lei.

CAPÍTULO IV - ZONA RURAL

Art. 70 A Zona Rural representa uma parte significativa e vital do Município, englobando áreas situadas fora dos limites do perímetro urbano e não enquadradas como ZEDEM, ZEIC ou ZEIT.

§ 1º Essas áreas são consideradas propícias para o desenvolvimento de atividades agropecuárias, agroflorestais, turísticas, de pesquisas e ecológicas, promovendo a sustentabilidade ambiental e
econômica do município.

§ 2º A preservação do meio ambiente é uma preocupação constante nessa região, com ênfase na recuperação e manutenção de áreas de mata nativa, nascentes e cursos d'água, essenciais para o equilíbrio ecológico do Município.

Art. 71 A Zona Rural exige acompanhamento contínuo pelos Departamentos Municipais responsáveis pelo desenvolvimento rural e ambiental, visando garantir a estabilidade do solo e o controle da erosão, especialmente nas estradas rurais, além de assegurar o bem-estar social, econômico e ambiental da população residente, bem como a preservação da flora e fauna locais.

Art. 72 A Zona Rural do município, por compreender áreas externas ao perímetro urbano, apresenta áreas convenientes à promoção de novos empreendimentos e expansão urbana, as quais devem, para tanto, ser objeto de análise do CONPIN e ao CPPDM quanto à infraestrutura necessária ao local e, no que se refere ao seu zoneamento futuro.

Art. 73 Somente será permitido parcelamento rural quando a área resultante for equivalente, no mínimo, ao módulo rural estabelecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), estipulado em 20.000,00 m^2 (vinte mil metros quadrados).

§1º Serão permitidos loteamentos rurais de acesso controlado ou em condomínio, desde que os lotes sejam unifamiliares e apresentem área igual ou superior a 20,000,00 m^2 (vinte mil metros quadrados).

§2º A infra-estrutura básica será de responsabilidade exclusiva do empreendedor/proprietário, respeitando-se sempre a legislação ambiental vigente.

§ 3º A implantação dos empreendimentos, seus lotes e construções devem respeitar as faixas de domínio estabelecidas nas rodovias estaduais e federais, conforme as normas definidas pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo (DER) e demais órgãos competentes.

§ 4º Todos os Empreendimentos deverão respeitar a faixa de domínio das estradas conforme estabelecido no Plano Viário Municipal a ser desenvolvido nos termos do Plano Diretor de Desenvolvimento da Estância Climática de Caconde.

§ 5º É vedada a implantação de empreendimentos em áreas delimitadas cujo acesso seja exclusivamente por carreadores ou áreas de servidão.

§ 6º Os serviços de coleta de resíduos sólidos, de iluminação pública e outros serviços urbanos, como à manutenção das estradas de acesso, pavimentação, drenagem, esgoto e abastecimento de água fria serão regulamentados por decreto do Executivo, com tarifas específicas conforme o serviço e à distância.

Art. 74 Parcelamentos com lotes inferiores a 20.000,00 m 2 (vinte mil metros quadrados) serão considerados como Zonas de Urbanização Específica e poderão ser implantados apenas nas áreas definidas no Plano Diretor de Desenvolvimento da Estância Climática de Caconde como ZEDEM, ZEIC e ZEIT, segundo seus critérios e restrições.

§ 1º Cabe ao CONPIN e ao CPPDM enquadrar esses parcelamentos em uma das três Zonas de Urbanização Específica (ZEDEM, ZEIC ou ZEIT).

§ 2º Parcelamentos existentes que não atendam à fração mínima definida pelo INCRA e não estejam inseridos nas referidas Zonas de Urbanização Específicas, deverão ser enquadrados em uma Zona de Urbanização Isolada, com critérios a serem definidos no Plano Municipal de Habitação, a ser elaborado nos termos do Plano Diretor de Desenvolvimento da Estância Climática.

Art. 75 Assim como nas demais Zonas, a qualquer atividade edilícia na Zona Rural faz-se obrigatória a solicitação de Alvará de Construção ou Regularização, com restrições construtivas do esgotamento sanitário e abastecimento de água de acordo com normas vigentes para a área rural, da mesma forma, faz-se obrigatória a solicitação de Alvará de Funcionamento referente a atividades econômicas quando permitidas.

§ 1º Todas as construções a serem realizadas às margens das rodovias devem respeitar as faixas de domínio estabelecidas, conforme as normas definidas pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo (DER) e demais órgãos competentes.

§ 2º As atividades econômicas rurais, Níveis 01, 02, 03 e 04, bem como outros usos e ocupações pertinentes às atividades agropecuárias, atividades pontuais industriais ou outros usos especiais, são permitidos com análise técnica qualificada e aprovação do CONPIN e do CPPDM.

Art. 76 As atividades a serem desenvolvidas na Zona Rural, além dos termos definidos nesta lei complementar, devem seguir as legislações federal e estadual

pertinentes e receber a anuência do Departamento Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, mediante a existência de responsabilidade técnica de profissional habilitado perante seu Conselho Profissional, obedecendo ao Código Municipal de Obras e Edificações e ao Código Sanitário do Estado de São Paulo.

Art. 77 O Plano Estratégico para o Desenvolvimento Rural, a ser elaborado nos termos do Plano Diretor de Desenvolvimento da Estância Climática, poderá estabelecer novos regramentos para as atividades a serem desenvolvidas na Zona Rural.

Parágrafo único. O Plano Estratégico Rural deve ser elaborado em um prazo de até 2 (dois) anos após a promulgação desta Lei Complementar.

CAPÍTULO V - DAS NASCENTES, RIOS, CÓRREGOS E OUTROS ELEMENTOS NATURAIS

Art. 78 As matas ciliares prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais estão a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática.

Art. 79 Os parcelamentos do solo deverão respeitar as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes, mantendo alto grau de permeabilidade e protegendo a arborização de relevância ambiental e a vegetação nativa.

Art. 80 Além de respeitar as áreas de preservação permanente, os empreendimentos deverão promover a recuperação das áreas degradadas e o reflorestamento com plantio de árvores nativas quando houver fundos de vale nas áreas.

Parágrafo Único. Os empreendimentos poderão apresentar projetos de renaturalização onde as faixas de área de preservação permanente possam ter sido descaracterizadas pela implantação de vias marginais ou outras estruturas.

Art. 81 Ficam estabelecidas como áreas de preservação permanente:

I - ao redor de nascentes, olhos d'água ou brejos contendo nascentes difusas ainda que intermitentes, qualquer que seja sua situação topográfica, com raio ou faixa marginal mínima de 50 (cinquenta) metros;

II - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;

III - as encostas, os topos de morros, os montes, as montanhas e as serras, seguir o apregoado na Lei Federal nº 12.651/ 2012.

IV - as faixas de mata ciliar lindeiras com largura mínima, estabelecidas para os cursos d´água, conforme segue:

a) Em um limite de 150 (cento e cinquenta) metros de cada lado do rio denominado Rio Pardo;

b) Em um limite de 100 (cem) metros de cada lado para o córrego do Bom Jesus;

c) Em um limite de 70 (setenta) metros para os córregos que compõem a bacia de contribuição dos mananciais de abastecimento urbano, com suas nascentes e afluentes;

d) Em um limite de 70 (setenta) metros de cada lado dos córregos da Vaca, do Pinhal e Pinheiro e 30 (trinta) metros para seus afluentes; e
e) Em um limite de 50 (cinquenta) metros de cada lado dos córregos dos Cristais e São Miguel e 30 (trinta) metros para seus afluentes.

Parágrafo Único. Para os Córregos e afluentes não previstos nas alíneas acima, a Área de Preservação Permanente será de:
I - 30 metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura; e
II - 50 metros para cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura.

Art. 82 As Áreas de Preservação Permanente (APP) previstas em legislação federal, situadas em área consolidada urbanizada, ou seja, que tenham sofrido ocupação urbana ou intervenção de utilidade pública através da implantação de vias públicas que margeiam os cursos d'água terão a APP descaracterizada.

§ 1º A faixa descaracterizada será a porção de área acima da via pública, oposta à margem do curso d'água.

§ 2º A faixa de preservação permanente mínima a ser mantida será de 30 (trinta) metros ou a distância determinada na época do licenciamento ambiental, caso não haja nenhuma consolidação.

§ 3º No caso de ocupações urbanas consolidadas sobre as áreas de preservação permanente que causem enchentes e alagamentos, com riscos ou prejuízos à segurança social e ambiental, deverão ser realizados estudos e projetos de solução técnica com prioridade para a remoção e realocação das famílias e residentes e renaturalização das margens o máximo possível.

§ 4º No caso de núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, prevista em legislação federal, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, buscando a restauração de áreas degradadas e o reflorestamento com árvores nativas, na forma de lei específica.

TÍTULO V - DAS ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS E TIPOLOGIAS PREDIAIS

Art. 83 Somente é permitida a construção de edificações em lotes que dispuserem de toda a infraestrutura urbana, inclusive rede pública de coleta de esgotos.
Parágrafo único. Qualquer atividade edilícia no município faz-se obrigatória à solicitação de Alvará de Construção ou Regularização, com restrições construtivas do esgotamento sanitário e abastecimento de água de acordo com as normas vigentes, da mesma forma faz-se obrigatória a solicitação de Alvará de Funcionamento referente a atividades econômicas.

Art. 84 As exigências gerais determinadas às edificações estão definidas no Código Municipal de Obras e Edificações, tomado como parâmetro concomitantemente à presente lei e o Código Sanitário do Estado de São Paulo, que orientam as especificações construtivas no Município.

Parágrafo único. Nas omissões da legislação municipal vigente, aplicam-se de forma supletiva e a critério do CONPIM e do setor responsável pelas análises e aprovações de projetos de edificações, as disposições estabelecidas pelo Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo, de modo a assegurar a adequada orientação técnica e normativa das especificações construtivas no município.

Art. 85 No que se refere à forma de ocupação do solo, horizontal e verticalmente, a presente publicação apresenta as condições construtivas conforme as tipologias prediais.

Art. 86 Toda infraestrutura necessária à execução de empreendimentos, em qualquer Zona, inclusive se tratando de drenagem e redes de água e esgoto, ficam às expensas do empreendedor.

Art. 87 Para prédios térreos ou mais pavimentos com área construída igual ou superior a 200,00m² (duzentos metros quadrados), além do projeto arquitetônico com respectiva ART ou RRT, fica exigida também a apresentação de ART ou RRT referente aos projetos complementares a seguir:
I - projeto estrutural;
II - projeto hidráulico; e
III - projeto elétrico.

Art. 88 O Projeto de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil (PGRSCC) deve ser analisado e avaliado pelo órgão municipal do Meio Ambiente, cumprindo as normas e determinações municipais.

Parágrafo único. No prazo máximo de 1 (um) ano após a aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento da Estância Climática, o Município deverá estabelecer as normas técnicas do Projeto de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil em parceria com órgãos técnicos competentes e o Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM).

Art. 89 Edificações que apresentem suspeitas de perigo iminente de sinistros, seja por conhecimento ou denúncia, reconhecidas pela autoridade pública municipal, devem passar por vistorias e avaliações do Corpo de Bombeiros, Defesa Civil e de outros órgãos especializados. As seguintes ações devem ser tomadas com a apresentação dos seguintes documentos:
I - laudo técnico de vistoria referente às instalações elétricas prediais, acompanhado de ART emitida por Engenheiro Eletricista;
II - laudo técnico de vistoria referente às instalações hidráulicas prediais, acompanhado de ART ou RRT emitida pelo responsável técnico em questão;
III - laudo técnico de vistoria referente ao projeto estrutural, acompanhado de ART ou RRT emitida pelo responsável técnico em questão;
IV - laudo técnico de vistoria referente ao Sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas (S.P.D.A.), acompanhado de ART ou RRT emitida pelo responsável técnico em questão;
V - laudo técnico de vistoria referente ao estado de conservação e manutenção dos elevadores, quando houver acompanhado de ART ou RRT emitida pelo responsável técnico em questão, que deve ser profissional habilitado em Engenharia Mecânica;
VI - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou outro documento do Corpo de Bombeiros que o substitua, que possui período de validade próprio, estipulado pela referida incorporação. Dessa forma, a atualização de tal documentação, perante a Secretaria responsável pela análise, se dá pela apresentação de sua renovação em prazo definido no AVCB.

§ 1º Em caso de entendimento de risco iminente ou potencial de risco à população envolvida, por parte do Corpo de Bombeiros e/ou órgãos especializados, exigidos com prazos determinados os reparos necessários.

§ 2º A obrigatoriedade de vistorias, exigências e interdições, aplica-se também às edificações públicas e privadas, sejam elas: escolares, assistenciais em geral, tais como, creches, asilos, hospitais, ambulatórios, casas de saúde, centros comerciais, galerias, casas de diversão pública, edificações culturais em geral, como: templos, hotéis, estádios, ginásios esportivos e estabelecimentos congêneres, entre outros;

§ 3º Descumpridas as exigências, os proprietários são notificados e, após 30 (trinta) dias constatada a irregularidade, são multados em 10 UFMs (dez Unidades Fiscais do Município) mensais, até que sejam apresentados os itens acima citados.

CAPÍTULO I - VAGAS PARA VEÍCULOS

Art. 90 Em todo edifício voltado às atividades econômicas, edifício residencial ou conjunto habitacional são obrigatórias áreas de estacionamento de veículos nas proporções mínimas estipuladas no Código Municipal de Obras e Edificações de Caconde.

Art. 91 A determinação da área destinada à manobra de veículos, bem como sua disposição, fica à critério do responsável técnico pelo projeto, devendo, para tanto, serem respeitadas as curvaturas e os dimensionamentos estipulados pelo Código Municipal de Obras e Edificações de Caconde.

Art. 92 Da mesma forma, as especificações construtivas referentes aos estacionamentos – tais como dimensionamento de vagas, inclinação de rampas e rebaixamento de guias, conforme constantes no Código Municipal de Obras e Edificações de Caconde.

CAPÍTULO II - EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES

Art. 93 As construções residenciais unifamiliares são destinadas a servir de moradia para uma só família e podem ser isoladas, geminadas, sobrepostas, justapostas ou superpostas.

Art. 94 Será permitida a construção de até 2 (duas) residências unifamiliares isoladas, construídas em mesmo terreno que devem seguir os parâmetros executivos:

I - deve existir acesso à residência dos fundos de, no mínimo, 1,50 m (um metro e meio) de largura, sendo, este acesso, sem aberturas para iluminação e ventilação à residência contígua;

II - entre as residências, quando térreas, deve haver recuo mínimo de:

a) 2,00 m (dois metros) quando não houver abertura entre as edificações;

b) 1,50 m (um metro e meio) a cada edificação térrea, totalizando 3,00 m (três metros) de distância entre uma e outra, quando houver abertura entre elas, e entre as residências, quando constituídas de 2 (dois) pavimentos, recuo mínimo de:

1) 3,00 m (três metros) quando não houver abertura entre as edificações;

2) 2,00 m (dois metros) a cada edificação, totalizando 4,00 m (quatro metros) de distância entre uma e outra, quando houver abertura entre elas.

III - as residências devem ficar totalmente independentes uma da outra;

IV- em caso de residências geminadas, elas podem ser contíguas, respeitando as normas de sua Zona e o acesso isolado livre de aberturas, conforme estipulado nesta publicação;

V - será permitida a construção residência justaposta sobre salão comercial, desde que possuam entradas independentes e com apreciação e aprovação do órgão gestor quanto a rede de água e esgoto.

Art. 95 Projetos populares constituem residências com área construída de até 50,00m^2 (cinquenta metros quadrados).

§ 1º O Município faz a concessão gratuita de plantas para a construção de casas de até 50,00 m^2 (cinquenta metros quadrados), sendo concedida apenas uma planta a cada proprietário de imóvel.

§ 2º Ao prédio térreo residencial unifamiliar com projeto aprovado de área inferior a 50,00m^2 (cinquenta metros quadrados), cuja execução ultrapasse essa medida, deve ser solicitada substituição do Alvará anterior.

Art. 96 Deve-se estimular a elaboração de edificações que atendam às necessidades das famílias contemporâneas, levando em conta:
I - soluções arquitetônicas e estruturais inovadoras;
II - adaptado às condições locais, isso inclui a flexibilidade na organização dos espaços internos,
o aproveitamento máximo da iluminação e ventilação naturais;
III - a possibilidade de expansão futura;
IV - que promova a convivência familiar.

CAPÍTULO III - EDIFÍCIOS MULTIFAMILIARES E EDIFÍCIOS DE ATIVIDADES ECONÔMICAS

Art. 97 Edifícios Residenciais Multifamiliares, Edifícios de Atividades Econômicas e Edifícios de Uso Misto, devem apresentar as condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, expressas no Código Municipal de Obras e Edificações da Estância Climática de Caconde e legislações estaduais e federais específicas.

Art. 98 Em edificações dessa tipologia, deve ser instalado um Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (S.P.D.A.), também conhecido como sistema de pára-raios.

§ 1º No caso de prédios de uso institucional ou de atividades econômicas, esta obrigatoriedade aplica-se às edificações escolares e assistenciais como creches, asilos, hospitais, ambulatórios e casas de saúde, bem como centros comerciais, galerias e outros – casas de diversão pública, cinemas, ambientes de show, danças e espetáculos em geral, templos, hotéis, estádios, ginásios esportivos e estabelecimentos congêneres, uma vez que preveem aglomerações.

§ 2º A instalação deve ser realizada por um profissional habilitado e acompanhada da apresentação de RRT ou ART.

Art. 99 Com relação às faixas de circulação de veículos, é admitida uma única faixa quando ela se destinar, no máximo, ao trânsito de 60 (sessenta) veículos em edificações de uso residencial e de 30 (trinta) veículos nos demais usos e respeitando as dimensões estipuladas por outras normas legais da Estância Climática de Caconde.

Art. 100 A essas tipologias prediais, ainda, são obrigatórias luz giratória em local visível ao público, placa com a inscrição “entrada e saída de veículos” e faixa de segurança para pedestres no passeio.

Art. 101 Aos prédios multifamiliares, de atividades econômicas, de uso misto ou usos institucionais, faz-se obrigatória a emissão do AVCB pelo Corpo de Bombeiros – ou documento similar – a ser revalidado conforme normas deste órgão, e cuja apresentação faz-se obrigatória na expedição do Habite-se.

Art. 102 Com relação à recreação dos prédios multifamiliares, fica exigida área mínima de 6,00m^2 (seis metros quadrados) por unidade, devendo essa ser localizada preferencialmente isolada, sobre os terraços ou ainda no térreo, desde que protegidas de ruas e locais de acesso e estacionamento de veículos;

Parágrafo único. Em prédios residenciais cujas unidades independentes possuam até 1 (um) dormitório e área máxima de 36,00 m^2 (trinta e seis metros quadrados) – sem presença de compartimento adicional a ser utilizado como dormitório ou escritório – faz-se permitida a área de recreação mínima de 3,00 m^2 (três metros quadrados) a cada unidade.

Art. 103 A empreendimentos de edificações e conjuntos de edificações horizontais ou verticais sob forma de unidade isolada entre si e destinados a fins residenciais, são obrigatórias a instalação de hidrômetro para medição principal e a instalação de hidrômetro de forma individualizada para cada unidade consumidora dos serviços de água e esgoto, conforme normas do órgão municipal ou concessionária responsável pelo abastecimento de água e tratamento de esgoto.

Art. 104 É obrigatória a instalação de sistema centralizador de gás liquefeito às edificações residenciais multifamiliares com mais de 3 (três) pavimentos – incluídos pavimento térreo, primeiro e segundo piso – condicionada a liberação do Alvará de Construção e respectivo habite-se ao atendimento dessa exigência.

Art. 105 Essas edificações no Município devem ser construídas de acordo com as “Especificações para Instalação de Prevenção e Combate a Incêndios”, do Corpo de Bombeiros, da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Art. 106 A qualquer tempo, técnicos da CETESB, da Engenharia Sanitária e do Corpo de Bombeiros podem fiscalizar e vistoriar obras em andamento, edificações concluídas e mesmo aquelas com habite-se expedido, quando assim julgarem necessário.

Art. 107 Com relação às vagas mínimas de estacionamento dos prédios verticais multifamiliares, tem-se a quantificação conforme número de unidades do empreendimento, assim como apresentado na tabela a seguir:

Vagas mínimas de garagens por apartamento

A1 Unidades até 2 dormitórios 01 vaga
A2 Unidades de 3 dormitórios ou mais 02 vagas

Tabela 1: vagas de garagem

Art. 108 Para as vagas de estacionamento destinadas a visitantes de prédios multifamiliares com até 300 (trezentas) unidades, o número de vagas deve ser calculado da seguinte forma: 4% (quatro por cento) do número total de unidades, acrescido de 2 (duas) vagas, com um mínimo de 3 (três) vagas.

Art. 109 Para empreendimentos multifamiliares horizontais ou verticais instalados em glebas ou lotes, com mais de 5 (cinco) unidades, será exigida a arborização interna ao empreendimento na proporção de, no mínimo, 2 (duas) árvores para cada unidade residencial, conforme orientações do Departamento do Meio Ambiente.

Art. 110 Os empreendimentos Residenciais Multifamiliares com mais de 30 (trinta) unidades habitacionais deverão prever espaços de uso comum destinados a lazer, jardins e arborização, proporcionais ao tipo e porte do empreendimento.

CAPÍTULO V - CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Art. 111 A administração do Condomínio Edilício – seja ele horizontal, vertical ou misto – instituída na forma da legislação específica, deve executar os serviços municipais de limpeza, conservação das vias internas, coleta de lixo e outros que lhes sejam delegados pelo Município.

Parágrafo único. Caso o Município, por força de entendimento, execute um ou mais desses serviços, devem ser tomadas as providências cabíveis, para o seu ressarcimento.

Art. 112 Os afastamentos entre blocos ou unidades, em condomínio edilício, podem ser destinados à passagem de redes hidráulicas, passagem de pedestre, caixas elétricas, jardins, postes de energia elétrica com dimensões adequadas para garantir a sua funcionalidade e segurança dos usuários.

§ 1º Nas edificações de prédios multifamiliares verticais, os edifícios deverão observar os recuos mínimos laterais e/ou frontais previsto na legislação vigente, sendo de 3,00 m (três metros) a distância mínima entre os edifícios isolados, de maneira que fiquem garantidos os aspectos de conforto.

§ 2º Quando existirem apartamentos implantados no pavimento térreo dos edifícios multifamiliares verticais, a circulação interna ao condomínio deverá estar distante no mínimo de 1,50 m (um metro e meio) da face do edifício e ser proposta de forma a garantir a privacidade dessas unidades.

Art. 113 Os abrigos e depósitos de lixo em tal modalidade construtiva, além de respeitar as exigências do Código Municipal de Obras e Edificações, devem estar localizados dentro dos limites do empreendimento, fronteiriços à via pública, não sendo permitida, em hipótese alguma, sua instalação em passeio ou via
pública.

Art. 114 Exige-se, aos condomínios edilícios, acesso previsto a veículos da Companhia de Energia Elétrica, do Serviço de água e esgoto municipal, do Corpo de Bombeiros e de serviços de saúde.

Art. 115 A área de lazer dos condomínios edilícios, por sua vez, deve possuir, no mínimo, área de 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade residencial, limitada a duas áreas e mantendo 50% (cinquenta por cento) deste espaço como área permeável;

Parágrafo único. Em prédios residenciais cujas unidades independentes possuam até 1 (um) dormitório e área máxima de 36,00 m² (trinta e seis metros quadrados) – sem presença de compartimento adicional a ser utilizado como dormitório ou escritório – faz-se permitida a área mínima de 3,00 m² (três metros quadrados) por unidade residencial, atendidas as demais exigências contidas no "caput" deste artigo.

SEÇÃO I - CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS

Art. 116 As vagas podem ser de médio e grande porte, no referido empreendimento.

Art. 117 A partir do dimensionamento das vagas conforme sua caracterização – média e grande – a testada mínima da fração de terreno para cada unidade habitacional deve ser calculada pela somatória de:

I - uma vaga grande de 2,50 m (dois metros e meio) de largura e comprimento de 5,00 m (cinco
metros) e espaço de circulação de 1,50 m (um metro e meio), resultando em 4,00 m (quatro metros) de testada mínima ao terreno cujo projeto prevê 1 (uma) vaga de veículo;

II - uma vaga grande de 2,50 m (dois metros e meio), uma vaga média de 2,10 m (dois metros e dez centímetros) e espaço de circulação de 1,50 m (um metro e meio), resultando em 6,10 m (seis metros e dez centímetros) de testada mínima ao terreno cujo projeto prevê 2 (duas) vagas de veículo.

Parágrafo único. Quando as vagas destinadas às unidades forem localizadas em bolsões e não nas áreas fronteiriças ao imóvel, a testada mínima admissível à fração de terreno deve ser de 4,00 m (quatro metros).

Art. 118 O projeto de passeio público nos condomínios edilícios horizontais deve contemplar ambos os lados das vias internas.

Parágrafo único. Quando árvores ou postes não forem posicionados ao longo dos passeios, estes devem ser colocados em jardins frente às casas, ao lado das vagas de veículos, em espaço destinado a esse fim.

Art. 119 A área de lazer dos condomínios edilícios, por sua vez, deve possuir, no mínimo, área de 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade residencial, limitada a duas áreas e mantendo 50% (cinquenta por cento) deste espaço como área permeável.

Parágrafo único. Em prédios residenciais cujas unidades independentes possuam até 1 (um) dormitório e área máxima de 36,00 m² (trinta e seis metros quadrados) – sem presença de compartimento adicional a ser utilizado como dormitório ou escritório – faz-se permitida a área mínima de 3,00 m² (três metros quadrados) por unidade residencial, atendidas as demais exigências contidas no "caput" deste artigo.

Art. 120 Nas áreas comuns dos condomínios residenciais, faz-se autorizado o exercício de atividades econômicas, conforme a Zona em que se insere e após análise do Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de

Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM), vinculada à apresentação de Estatuto ou Ata do condomínio que autorize a atividade para o local.

CAPÍTULO VII - TEMPLOS RELIGIOSOS, ESCOLAS, CINEMAS, TEATROS, AUDITÓRIOS E OUTROS USOS CULTURAIS

Art. 121 O projeto de Templos Religiosos, Escolas, Cinemas, Teatros e Auditórios e outros usos culturais devem seguir as orientações normativas do Código Municipal de Obras e Edificações da Estância Climática de Caconde, aplicando-se de maneira complementar e no que couber as disposições vigentes do Código Sanitário do Estado de São Paulo e a Norma Brasileira de Acessibilidade ou legislação que vier a substituí-los.

Art. 122 Por ocasião do pedido de instalação de atividade de organização religiosa, templos, igrejas e outros
usos institucionais que alterem a rotina do bairro no qual objetiva-se sua instalação, deve ser apresentado parecer técnico do órgão técnico municipal responsável, através de suas Inspetorias Fiscais, para posterior análise dos Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM), exceto em imóveis localizados em Zonas, como predominantemente de atividades econômicas.

§ 1º Será exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para a instalação dos usos deste capítulo.

§ 2º Adicionalmente, a vizinhança localizada em um raio de até 600,00 m (seiscentos metros) do imóvel em questão deve ser consultada.

CAPÍTULO VIII - POSTOS DE COMBUSTÍVEL

Art. 123 Todas as edificações no Município devem ser construídas de acordo com as especificações de prevenção e combate a incêndios do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo;

Parágrafo único. A edificação que, por sua natureza, implique em medidas de segurança contra incêndios deve, além de seguir tais especificações, ter seus projetos aprovados pelo Corpo de Bombeiros, tal condição aplica-se, portanto, aos postos de combustível.

Art. 124 Para expedição do Habite-se, ao final da construção, ou reforma de posto de combustível, deve ser apresentado AVCB ou outro documento de aprovação do Corpo de Bombeiros, a ser revalidado periodicamente, conforme exigências do referido órgão.

Art. 125 A todo projeto e execução de postos de combustíveis faz-se obrigatório atendimento das leis ambientais de âmbito federal, estadual e municipal, sendo sua solicitação sujeita à análise e aprovação do órgão municipal do meio ambiente.

Art. 126 A partir da promulgação da presente lei, fica proibida a instalação de postos de combustível a uma distância inferior a 500,00 m (quinhentos metros) de outro serviço congênere.

Parágrafo único. Fica proibida a instalação de postos de combustível a uma distância inferior a 500,00 m (quinhentos metros) dos mananciais de abastecimento.

Art. 127 Além da atividade principal de comercialização de combustíveis e lubrificantes, são permitidas, nos postos de abastecimento de veículos, apenas atividades que não sejam incompatíveis com a principal, conforme níveis nos quais se classificam.

Parágrafo único. Quando da existência de lanchonete em postos de combustíveis, esta deve respeitar a área mínima de 20,00 m^2 (vinte metros quadrados).

Art. 128 Com relação aos locais de entrada e saída de veículos, os postos de abastecimento de combustível devem apresentar:

I - identificação física do local, com rebaixamento da guia – meio-fio – da calçada de no máximo, 4,00m (quatro metros) para entrada de veículos e 4,00m (quatro metros), deixando uma rampa com declividade suficiente à livre circulação de pedestres e/ou portadores de deficiência;

II - aplicação "zebrada" nas quinas do rebaixamento, nas cores preta e amarela;

III - sinalização vertical e horizontal.

Parágrafo único. Postos de abastecimento localizados em vias rurais devem estar em conformidade com as normas de acesso elaboradas pelo órgão executivo rodoviário ou entidade de trânsito com circulação sobre a via.

Art. 129 Os postos de abastecimento de combustível instalados em esquinas de vias urbanas devem manter a calçada inalterada até a uma distância mínima de 5,00 m (cinco metros) para cada lado, contados a partir do fim da curva da esquina.

Parágrafo único. A rampa de acesso ao posto de gasolina terá largura máxima de 4,00 (quatro metros) com uma única mão de direção e a distância entre rampas deverá ter, no mínimo, 10,00 m (dez metros), com frente de lote de, no mínimo, 30,00m (trinta metros).

Art. 130 Nos limites do terreno que contém um posto de gasolina, exceto no alinhamento com a via pública, obrigatoriamente deve ser construída vedação de alvenaria – muro – com mínimo de 2,00 m (dois metros) de altura.

Art. 131 O piso das áreas de acesso, circulação, abastecimento e serviços deve ser impermeável, antiderrapante, resistente ao desgaste e aos solventes, apresentando declividade mínima de 1% (um por cento).

Art. 132 Para captação das águas superficiais devem ser instaladas grelhas em toda a extensão da testada do terreno, não sendo permitido seu lançamento diretamente na rede de águas pluviais, bem como os efluentes líquidos produzidos pelas atividades desempenhadas no local. O lançamento de tais águas e efluentes deve ser em rede pública de esgoto sanitário, após prévio tratamento físico-químico.

Art. 133 O proprietário de postos ou pessoas jurídicas a qualquer título deve executar caixas de retenção de óleos e graxas que atendam as normas da ABNT e legislações em vigência, para o despejo de água servida antes de serem lançadas à rede pública.

Parágrafo único. Não se faz permitida a troca de óleo lubrificante em edificações residenciais, bem como todo e qualquer lançamento de óleo usado em redes e galerias de água pluvial ou esgoto doméstico, seja por pessoa física ou jurídica.

Art. 134 Com relação às dimensões construtivas estabelecidas à construção de postos de combustível, tem-se:
I - frente mínima de 30,00 m (trinta metros) e área de 600,00 m^2 (seiscentos metros quadrados);
II - recuo frontal mínimo = 5,00 m (cinco metros) das bombas até os pilares;
III - recuo mínimo das divisas = 2,00 m (dois metros), exceto em divisa com logradouros públicos, onde deve apresentar recuo estipulado à Zona na qual se encontram;
IV - Taxa de Ocupação máxima = 80% (oitenta por cento), desde que a estrutura seja executada com pé direito mínimo de 5,00 m (cinco metros), sem fechamentos laterais, com cobertura leve, destinada a abrigar bombas e veículos.

Art. 135 Lojas de conveniência podem encostar-se à divisa do lote desde que esta não conste como logradouro e os usos permitidos devem ser analisados pelo Alvará de Funcionamento.

Art. 136 Com relação à disposição dos equipamentos nos postos de combustível ou prédios prestadores de serviço similar, os equipamentos cadastrados devem ser instalados conforme normas técnicas aplicáveis, garantindo a segurança e integridade do entorno, através de proteção adequada contra vazamentos, incêndios, emanação de gases e vapores nocivos, odores ou temperaturas extremas, bem como guardar as distâncias mínimas abaixo indicadas:
I - tanques enterrados com afastamento mínimo – estipulado pela Zona na qual se encontra – dos logradouros, divisas do lote e edificações, bem como de 1,00 m (um metro) entre si;
II - tanques aéreos com afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) dos logradouros, das divisas do lote e entre si;
III - bombas de abastecimento de líquidos, dispensers de abastecimento de gás e filtros de diesel com afastamento mínimo de 5,00 m (cinco metros) dos logradouros e de 2,00 m (dois metros) das divisas do lote e das edificações;
IV - elevadores para troca de óleo e equipamentos de lavagem dos veículos, quando descobertos, com afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) dos logradouros e das divisas do lote; e
V - terminações dos respiros com afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) das divisas do lote.

Art. 137 Os equipamentos já aprovados, cujas distâncias não atendam ao disposto nesta publicação, podem ser substituídos por outros mais modernos, nos mesmos locais em que foram aprovados.

Art. 138 Para liberação do Alvará de Construção, deve ser apresentada Certidão de Inexigibilidade do CINDACTA e, no ato de solicitação do Alvará de Funcionamento, a liberação da CETESB.

Art. 139 A qualquer tempo, técnicos da CETESB, da Engenharia Sanitária e do Corpo de Bombeiros podem fiscalizar e vistoriar obras em andamento,

edificações concluídas e mesmo aquelas com Habite-se expedido, quando assim julgarem necessário.

CAPÍTULO IX - CONTÊINERES

Art. 140 A aprovação da utilização de Contêineres em atividades edilícias, por determinação da presente publicação, só pode existir quando destinada a atividades econômicas.

Parágrafo único. Não se faz permitida a utilização de contêineres com fins residenciais, sendo o não cumprimento desta proibição motivo de punição em 50 UFMs (cinquenta Unidades Fiscais do Município), a ser enquadrado com pena de reincidência.

Art. 141 A área referente à construção deve ser objeto de Alvará de Construção ou Regularização, podendo ser expedido habite-se e, ainda, ser averbada em escritura.

Art. 142 Vista sua finalidade voltada ao uso de atividades econômicas, o contêiner e o local no qual está edificado devem atender às condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme disposições da NBR 9.050/15 e do Decreto Federal nº 5.296/04, ou legislação vigente que vier a substituí-los.

Art. 143 Com relação à responsabilidade técnica e comprovação documental, é obrigatória a certificação que comprove a procedência, origem, do contêiner, para que se evite a utilização de materiais contaminados. A empresa fornecedora do contêiner deve apresentar ART ou RRT sobre o produto, bem como Laudo Técnico, respondendo solidariamente com o proprietário da obra.

Art. 144 A apresentação de ART ou RRT de projeto estrutural para tal edificação é exigida, independentemente da área construída.

Art. 145 Não é permitido, a técnicos em edificações, se responsabilizar tecnicamente por contêineres com áreas superiores a 80,00m^2 (oitenta metros quadrados), assim como não deve ser permitido acréscimos em tais áreas.

Art. 146 As diretrizes construtivas para tal sistema de edificação são determinadas, ainda, pela Zona na qual o lote a receber o contêiner está inserido, conforme a presente Lei de Zoneamento, o Código Municipal de Obras e Edificações e o Código Sanitário do Estado de São Paulo.

§ 1º Deve a construção de tal sistema de edificação, adequar-se às diretrizes ambientais, atendendo as exigências de um estabelecimento convencional tais como caixa de gordura, chaminés, grelhas, filtros, dentre outras.

§ 2º O Poder Executivo Municipal, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a promulgação desta Lei, deve estabelecer normas específicas para a utilização de contêineres, considerando aspectos técnicos, ambientais e de segurança.

Art. 147 A permeabilidade do terreno no qual o contêiner é locado deve ser preservada, sendo, ao lote com área permeável equivalente ou superior a 100,00 m^2 (cem metros quadrados) constante em loteamento sem sistema de retenção de águas pluviais próprio, obrigatória a execução de dispositivo de retenção individual.

Art. 148 É necessário, no contêiner, pintura externa ou qualquer outro elemento construtivo que favoreça o conforto físico e visual do local, sem prejudicar seu entorno.

Art. 149 Com relação à publicidade, deve, o contêiner, respeitar as exigências da legislação vigente.

Art. 150 Quando houver aglomerações de contêiner, deve ser observado o impacto de vizinhança, salubridade e segurança causado, bem como deve, o órgão municipal responsável, opinar sobre as referidas condições.

Art. 151 Se houver necessidade, de acordo com a atividade específica de cada estabelecimento, deve ser apresentado projeto de renovação de ar, com ART ou RRT do responsável técnico, atestando que uma possível deficiência de pé-direito não venha causar danos à saúde dos usuários e funcionários, além de declaração constando estar, o projeto, de acordo com as normas vigentes.

Art. 152 É exigida a apresentação de projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros a áreas construídas superiores a 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) para expedição do Alvará e apresentação de AVCB independente da área quando da expedição do Habite-se, bem como do Alvará de Funcionamento.

CAPÍTULO X - EDIFICAÇÕES EM MADEIRA

Art. 153 As Edificações em Madeira ficam condicionadas aos seguintes parâmetros:

I - máximo de 2 (dois) andares;

II - altura máxima de 8,00 m (oito metros);

III - afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) de qualquer ponto das divisas ou outra edificação;

IV - afastamento mínimo de 5,00 m (cinco metros) de outra edificação de madeira; e construtivo.

Parágrafo único. As edificações em madeira devem ser projetadas e executadas de acordo com as normas técnicas vigentes, garantindo a segurança estrutural, a durabilidade do material e a proteção contra incêndios, visando a segurança dos moradores, vizinhos e a preservação do patrimônio.

CAPÍTULO XI - HOTÉIS

Art. 154 A concepção e a implementação dos projetos arquitetônicos de Hotéis, pousadas e estruturas similares devem atender às normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como legislação específica.

Art. 155 As áreas comuns de hotéis e similares, ou seja, todas as áreas de livre acesso aos hóspedes – incluídos, dentre outros, garagem, estacionamento, calçadas, recepção, área de acesso a computadores, escadas, rampas, elevadores, áreas de circulação, restaurantes, áreas de lazer, salas de ginástica, salas de convenções, spa, piscinas, saunas, salões de cabeleireiro, lojas e demais espaços destinados à locação localizados no complexo hoteleiro – devem observar as normas aplicáveis às edificações de uso coletivo

previstas no Decreto n.º 5.296/04 – ou legislação vigente que vier a substituí-lo – e as normas técnicas de acessibilidade da ABNT;

§ 1º Observado o disposto no "caput" deste artigo, os estabelecimentos devem disponibilizar, no mínimo:

I - 5% (cinco por cento) dos dormitórios, respeitado o mínimo de 1 (um), com as características construtivas e os recursos de acessibilidade estabelecidos em legislação e normas pertinentes;

II - as ajudas técnicas e os recursos de acessibilidade para noventa e cinco por cento dos demais dormitórios.

§ 2º Os dormitórios a que se refere o inciso I do §1º não podem estar isolados dos demais e devem estar distribuídos por todos os níveis de serviços e localizados em rota acessível.

Art. 156 Os estabelecimentos existentes, construídos, ampliados, reformados ou com projeto arquitetônico protocolado nos órgãos competentes, deverão, permanentemente, ajustar-se ao aperfeiçoamento legal proveniente de todos os níveis de governo.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal, ouvindo os órgãos municipais competentes, fixará um período mínimo para cumprimento dos aperfeiçoamentos legais.

CAPÍTULO XII - MOTÉIS

Art. 157 Fica autorizada a implantação de Motéis nos imóveis com frente para rodovias (estadual e municipal), em áreas que não constituem loteamentos regularmente aprovados, com distância mínima de 400,00 m (quatrocentos metros) entre eles e dos loteamentos regularizados existentes, desde que deferidos pelos Órgãos Municipais Competentes e dos Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM).

Art. 158 Os motéis existentes até a data da presente publicação, através de seus proprietários, podem ser regularizados após análise dos Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM), com parecer da Vigilância Sanitária e do Corpo de Bombeiros.

CAPÍTULO XIII - INDÚSTRIAS

Art. 159 Em se tratando de estabelecimento industrial, sua aprovação edilícia fica sujeita à manifestação da CETESB, no que lhe compete, quando a Secretaria Municipal responsável pela análise e expedição de Alvará e Habite-se julgar necessário.

Art. 160 Fica proibido o uso do solo para disposição final de águas residuárias e de vinhoto, provenientes de indústrias deste Município ou outros municípios, bem como, proibido o lançamento, direto ou indireto, em corpos de água destes resíduos.

Art. 161 Fica proibida a instalação de quaisquer tipos de indústrias potencialmente poluidoras no município, que prejudiquem a saúde e o bem-estar da população, criem condições adversas às atividades econômicas e sociais ou afetem de forma desfavorável o meio ambiente, que possam causar danos ambientais à paisagem, ao clima, ao solo, à qualidade do ar e da água.

CAPÍTULO XIV - ESTRUTURAS DE REDE DE TELECOMUNICAÇÕES

Art. 162 O licenciamento para construção e instalação de infraestrutura de rede de telecomunicações, incluindo Estações Transmissoras de Radiocomunicação (ETR) e Infraestruturas de Suporte (IST), na área urbana do Município da Estância Climática de Caconde, deve obedecer a todas as normas e exigências estabelecidas pelos órgãos reguladores competentes, tanto em nível federal, estadual, quanto municipal

§ 1º As instalações de infraestrutura de telecomunicações devem garantir a segurança, a integridade e a qualidade dos serviços prestados, observando as normas técnicas vigentes e os parâmetros de saúde pública estabelecidos pelas autoridades competentes.

§ 2º A localização e instalação das ETRs e ISTs devem ser planejadas de forma a minimizar o impacto visual e ambiental, garantindo a harmonização com a paisagem urbana e a preservação dos recursos naturais.

§ 3º É obrigatória a obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias junto aos órgãos competentes antes do início das obras de construção e instalação de infraestrutura de telecomunicações.

§ 4º O Poder Público Municipal deve fiscalizar o cumprimento das normas e regulamentos, promovendo a aplicação de sanções e penalidades em caso de descumprimento das exigências estabelecidas.

§ 5º As empresas responsáveis pela instalação e operação das infraestruturas de telecomunicações devem manter a manutenção regular das ETRs e ISTs, assegurando o bom funcionamento dos equipamentos e a conformidade com as normas de segurança e desempenho.

§ 6º A participação da comunidade local deve ser considerada no processo de licenciamento e instalação das infraestruturas de telecomunicações, garantindo a transparência e o diálogo entre as partes envolvidas.

CAPÍTULO XV - DAS CONSTRUÇÕES ANTERIORES À PRESENTE PUBLICAÇÃO

Art. 163 São abordadas de maneira distinta, as edificações existentes anteriores à publicação desta Lei de Zoneamento, de acordo com as características que se encontram em desacordo às diretrizes aqui definidas.

Art. 164 Nas edificações existentes anteriores à publicação da presente Lei de Zoneamento, bem como do Código Municipal de Obras e Edificações, e que se encontram em desacordo com as posturas neles estabelecidas quanto à Taxa de Ocupação, Índice de Aproveitamento, recuos obrigatórios e altura máxima, não são permitidas reformas ou acréscimos que agravam as irregularidades.

Parágrafo único. As edificações mencionadas no “caput” deste artigo podem ser regularizadas desde que obedeçam ao Código Sanitário Estadual quanto à iluminação e ventilação, desde que não impeçam a expansão e alargamento do sistema viário.

Art. 165 Às edificações mencionadas no artigo anterior, são permitidas, apenas, as seguintes reformas e acréscimos:

I - reformas que apresentem melhoria das condições de higiene e segurança, desde que o acréscimo não seja superior a 20,00 m^2 (vinte metros quadrados);

II - reformas de fachadas somente no que diz respeito à mudança ou melhoramentos de revestimento e pintura; e
III - alterações estruturais da edificação que visem modificar o uso de inadequadas que era para os permitidos na Zona.

§ 1º Pode ser permitida a transferência ou substituição do Alvará de Funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial desde que a Licença de Construção do imóvel tenha sido liberada para aquele fim, anteriormente à vigência da presente Lei, desde que atenda o disposto no item I do "caput" deste artigo.

§ 2º Quando se trata de estabelecimento industrial, para liberação do Habite-se, deve ser apresentado licenciamento da CETESB.

Art. 166 Caso a área de luz seja menor que o estipulado pelo Código Sanitário do Estado de São Paulo e estejam voltados para os vizinhos, estes devem concordar com essa abertura;

§ 1º A mesma concordância exposta no "caput" deste artigo se aplica às janelas ou vitrôs voltados para os imóveis vizinhos, com recuo inferior ao estabelecido para o caso.

§ 2º Não se faz permitida, em nenhuma situação, área de luz inferior a 3,00 m^2 (três metros quadrados).

Art. 167 Com relação ao uso da edificação, os prédios existentes, no caso de mudança da natureza das atividades para que foram construídos, devem ser submetidos à nova aprovação do Corpo de Bombeiros.

Art. 168 A empreendimentos e loteamentos com diretrizes em vigência na data da presente publicação, prevalece a Zona constante nas diretrizes emitidas.

TÍTULO VI - DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 169 Os Loteamentos e Desmembramentos, constituem formas de parcelamento do solo do Município, de acordo com as disposições contidas nestes Capítulos, em consonância com as prescrições da lei federal que regem o parcelamento do solo, das demais legislações complementares que compõem as normas da organização urbana e municipal.

§ 1º O parcelamento de solo para fins urbanos só será permitido nas zonas urbanas do Município.

§ 2º É permitido a implantação de loteamentos para lazer, turismo e para o desenvolvimento econômico em zonas de urbanização específicas, obedecendo os preceitos legais.

§ 3º A disciplina do parcelamento do solo regula a divisão ou redivisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

§ 4º A aprovação do parcelamento do solo pelo órgão técnico municipal, está sujeita à prévia expedição de diretrizes. Essa expedição deverá ocorrer, desde que não haja solicitação técnica do órgão municipal, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da data do protocolo de recebimento do processo.

§ 5º A emissão de Diretrizes para projetos de loteamento urbano que não se conectem ao arruamento existente ou em área contígua ao perímetro urbano estabelecido por esta legislação dependerá de análise técnica da Municipalidade.

§ 6º Em nenhuma hipótese o loteamento poderá deixar de observar a sua integração viária em todas as suas divisas com os loteamentos já implantados.

§ 7º As diretrizes para essa integração serão estabelecidas no Plano Viário Municipal da Estância Climática de Caconde, a ser elaborado em até 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação desta lei, conforme consta no Plano Diretor de Desenvolvimento da Estância Climática de Caconde.

Art. 170 A Administração Municipal somente aprovará o parcelamento do solo de área que esteja ligado à malha viária urbana por meio de via pública oficial, devidamente implantada ou, caso as obras e serviços de infraestrutura urbana básica, assim como todos os custos inerentes à sua implantação, incluindo nesses, possíveis aquisições de áreas e/ou regularizações, forem de responsabilidade do interessado, sendo estes executados, integralmente, às suas expensas, sem ônus ao Município.

Parágrafo Único. Além da infraestrutura urbana básica a que se refere o caput poderão ser exigidas outras obras ou serviços de infraestrutura urbana complementares, a critério da administração municipal, justificadamente.

Art. 171 A aprovação de novos empreendimentos, tais como loteamentos, desmembramentos e condomínios, deverão atender aos critérios, às exigências e às restrições desta lei complementar, no que couber, e da legislação e demais regulamentações estaduais e federais, além dos seguintes requisitos:

I - a área a ser parcelada deve possuir as condições de uso e ocupação definidas nas diretrizes municipais expedidas pelos órgãos técnicos municipais competentes;

II - que o interessado garanta a realização de todas as obras de infraestrutura às suas expensas definidas nas diretrizes municipais, com hipoteca ou outra forma prevista em lei;

III - o loteador deverá apresentar projeto de drenagem das águas de chuva com sistema de contenção nas principais vias receptoras.

IV - respeitar as faixas de Área de Preservação Permanente (APP) marginais aos cursos d'água naturais, perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pelo Código Florestal - Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, ao Código do Meio Ambiente ou por legislação que venha a modificá-los, salvo regramento em legislação específica;

V - as vias, quando exigidas, deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, integrando-se ao sistema viário da região, harmonizando-se com a topografia local;

VI - observar as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, estabelecidas pelos órgãos estaduais e federais; e,

VII - as áreas de entorno dos poços tubulares profundos em operação ou desativados deverão ser protegidas na forma disposta no Decreto Estadual nº 32.955, de 1991, que regulamenta a Lei Estadual nº 6.134, de 1988 de proteção às águas subterrâneas, ou por legislação que venha a modificá-los, salvo maiores exigências de legislação específica.

Art. 172 O Município poderá, complementarmente, exigir a reserva de faixa não edificável destinada a:

I - amortecimento de patrimônio Histórico, Cultural, Turístico ou Natural;

II - abastecimento de água;

III - serviços de esgotos;

IV - energia elétrica;

V - coleta, retenção e infiltração de águas pluviais;
VI - rede de galeria de águas pluviais;
VII - rede de comunicação;
VIII - gás canalizado; e,
IX - limitação administrativa prevista em regulamentação federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. As dimensões mínimas da faixa não edificável prevista no caput deverão respeitar os parâmetros técnicos indicados pela concessionária, prestadora de serviço ou órgão regulador, executor ou gestor dos serviços, pelos Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM)ou situações indicadas neste artigo.

Art. 173 É vedado o parcelamento do solo para fins urbanos:
I - na Zona Rural;
II - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
IV - em terrenos suspeitos de contaminação, em terrenos contaminados e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para a reutilização para o uso pretendido;
V - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (vinte e cinco por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
VI - em terrenos onde a incidência de processos geológicos e geotécnicos não aconselham a edificação, conforme parecer técnico específico do órgão competente pelo controle do meio ambiente, independentemente de sua declividade, salvo os casos em que o interessado apresentar solução técnica a ser executada às suas expensas e aprovadas pelos órgãos competentes;
VII - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
VIII - em áreas situadas em mais de um município, que devem ser desmembradas, antecipadamente, de forma que cada parcela fique, integralmente, em um único território de jurisdição municipal.

§ 1º - Junto aos dutos e linhas de transmissão de energia elétrica deverá ser reservada faixa paralela de terreno não edificável, podendo ser destinada a via de circulação de cada um dos lados, com dimensão a ser fixada de acordo com o Poder Público ou pela empresa concessionária responsável, mantidas as distâncias mínimas de segurança fixadas por estas, conforme o caso.

§ 2º - As áreas classificadas como AERO 1 (Área Especial de Restrição à Ocupação por declividade 25%), AED 1 e AED 2 (Áreas Especiais de Desocupação por risco de inundação), AED 3 (Área Especial de Desocupação por risco de inundação por Galgamento da Represa), AED 4 (Área Especial de Desocupação por risco geotécnico) e AERF (Áreas Especiais de Regularização Fundiária e Urbanística), conforme delimitadas no Plano Diretor de Desenvolvimento da Estância Climática de Caconde, devem ser objeto de estudos específicos pela municipalidade para verificar a necessidade de ampliação ou redução das áreas delimitadas.

§ 3º Quando atestado, recomenda-se que a municipalidade estabeleça um prazo para a desocupação dessas áreas, direcione a população para locais seguros e adequados, ou implemente medidas para mitigar os riscos.

§ 4º Novos parcelamentos urbanos e alvarás de construção nessas regiões devem ser proibidos, exceto em casos excepcionais comprovados por estudos técnicos detalhados.

Art. 174 O Poder Público Municipal poderá negar o pedido de parcelamento do solo, onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários.

Art. 175 Todos os novos empreendimentos deverão obrigatoriamente estar integrados aos sistemas públicos de saneamento básico, definido como o conjunto de serviços, infraestruturas e instalações operacionais de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos e drenagem e manejo das águas pluviais urbanas, salvo manifestação contrária do órgão responsável.

Parágrafo único. Na hipótese de não integração aos sistemas públicos, caberá ao responsável pelo empreendimento implantar soluções próprias que assegurem a plena execução dos serviços de saneamento básico, devendo comprovar a capacidade técnica, operacional e legal para sua implementação, operação e manutenção, sob pena de não aprovação do projeto.

CAPÍTULO I - DO DESMEMBRAMENTO

Art. 176 Nas zonas urbanas com sistema viário definido e implantado, é permitido o Desmembramento de glebas, desde que não implique em prolongamento, alargamento ou abertura de novas vias de circulação, ficando o proprietário isento de reserva de áreas públicas, em áreas de até 10.000,00 m^2 (dez mil metros quadrados), com variação de 10% (dez por cento), podendo ser exigida contribuição de melhoria de seu proprietário, nos termos que dispuser a Legislação Tributária própria e em razão do impacto de vizinhança do empreendimento.

§ 1º Não será permitida essa possibilidade, se a gleba em questão for resultado de desmembramento de área já urbana e não loteada, no ato de sua compra.

§ 2º Mediante interesse público, o proprietário poderá desmembrar e doar faixas destinadas ao alargamento de vias públicas, sem implicar em parcelamento do imóvel.

Art. 177 Nos desmembramentos de lotes ou glebas, dentro do perímetro urbano e com Zoneamento definido, as divisões deverão obedecer às dimensões mínimas exigidas de testada e área superficial prevista na lei de zoneamento vigente e deverão ser providos individualmente de todas as obras de infraestrutura, as quais deverão ser executadas às expensas exclusivas do proprietário ou empreendedor.

CAPÍTULO II - AGLUTINAÇÃO E DIVISÃO DE ÁREAS

Art. 178 A respeito das modalidades de Aglutinação e Divisão de Áreas no Município da Estância Climática de Caconde são estabelecidas, no título do

Parcelamento do Solo Municipal, as diretrizes de unificação, desdobro e desmembramento, cujas definições também constam nesta publicação. As diretrizes dimensionais estabelecidas aos lotes remanescentes de tais modalidades devem seguir o estabelecido na Tabela de Índices Urbanísticos e Atividades.

Art. 179 Fica permitida a unificação de lotes dentro de uma mesma Zona, permanecendo sobre eles as exigências relativas a esta Zona.

Parágrafo único. No caso de unificação de lotes com frente para as vias que constituem divisas de Zonas, prevalece, em relação ao resultado da unificação, o Zoneamento de menor restrição, inclusive para que se considere a entrada e saída de veículos no lote unificado.

Art. 180 São permitidos, em qualquer Zona, o desdobro ou o desmembramento de terrenos ou áreas, desde que os lotes remanescentes não resultem em dimensões inferiores às mínimas estabelecidas para a Zona na qual se insere, conforme disposto nesta Lei e na Tabela de Índices Urbanísticos e Atividades.

Parágrafo único. Caso o lote seja desdobrado para posterior anexação a outro, o remanescente ao referido desdobro também deve ficar com testada e dimensões mínimas estabelecidas para a Zona.

CAPÍTULO III - DA CONTRAPARTIDA SOCIAL

Art. 181 Considerando o que prevê o artigo 30 do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001), fica instituída a contrapartida obrigatória para empreendimentos imobiliários, alterações de uso e parcelamento do solo em qualquer modalidade prevista na Lei Federal 6.766/79, bem como para a inclusão de áreas no perímetro urbano, visando à eliminação, redução e compensação dos impactos gerados pela implantação do novo empreendimento ou loteamento.

Parágrafo único. As regras e critérios específicos referentes à contrapartida social estão detalhados no corpo da Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento da Estância Climática de Caconde, do art. 78 o ao art. 82 o assegurando que as medidas compensatórias sejam proporcionais aos impactos causados e atendam às necessidades da comunidade local.

Art. 182 Os recursos auferidos com a Contrapartida Social serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento e Habitação (FMDH).

CAPÍTULO IV - DO LOTEAMENTO

Art. 183 Será considerado “Loteamento” todas as formas de parcelamento do solo com subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, abertura de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único: Incluem-se todas as formas de parcelamento de áreas em perímetro urbano ou nas zonas de urbanização específica, seja em forma de loteamentos abertos, loteamentos de acesso controlado, condomínios de lotes ou condomínios edilícios ou outros empreendimentos residenciais, comerciais ou de uso misto.

Art. 184 Todas as formas de loteamento e empreendimento habitacionais, comerciais, de prestação de serviços e industriais, lazer e recreio com lotes inferiores a 20.000,00 m 2, somente poderão ser implantados nas zonas urbanas ou nas zonas de urbanização específica que autorizem tal implantação.

Art. 185 A percentagem de áreas mínimas exigidas pelo Poder Público Municipal para loteamento, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo que, o percentual mínimo destinado a área verde e sistema de lazer corresponderão a 20% (vinte por cento) e no mínimo 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

§ 1º Nos loteamentos, desmembramentos comerciais, industriais e mistos, condomínios, ou empreendimentos de qualquer natureza, sujeitos à avaliação de impacto ambiental, os 20% (vinte por cento) destinados à área verde, deverá ser mantido as características naturais de permeabilidade do solo, sem prejuízo das demais medidas mitigadoras pertinentes.

§ 2º Poderá ser computada como área permeável o sistema de lazer, desde que seja garantida sua não impermeabilização.

§ 3º A área de sistema de lazer poderá, até o limite de 50% (cinquenta por cento), ser destinada a instalação de equipamentos esportivos e de lazer, respeitando-se a impermeabilidade máxima de 20% (vinte por cento) dessa área.

§ 4º Deverão ser respeitadas as faixas de APP previstas em legislação federal, assim, como, outras solicitações que recaiam sobre a gleba no âmbito federal, estadual e municipal.

§ 5º Caso o sistema viário não atinja, com seu percentual, os 35% (trinta e cinco por cento) de área pública mínima exigida, o restante deverá se destinar a áreas verdes e de lazer.

Art. 186 Por ocasião da aprovação do parcelamento do solo, fica o empreendedor obrigado a transferir para a Municipalidade, mediante registro público e, sem qualquer ônus para o Município, às áreas destinadas ao uso público.

Parágrafo único. A localização das Áreas Institucionais nos loteamentos, será indicada pela Municipalidade por meio de diretrizes e proposta pelo empreendedor no momento da anuência prévia do projeto urbanístico, as quais serão analisadas e definidas pelos órgãos técnicos competentes.

Art. 187 O Município poderá aceitar Área Institucional fora dos limites do loteamento, em local indicado pela Municipalidade, definida através de estudo realizado com base nas demandas sociais e de uso e ocupação do solo, em área livre ou edificada e em valor equivalente ao valor de mercado da área considerada urbanizada do empreendimento.

Parágrafo único. Não é permitida área institucional contígua a lotes privados no loteamento.

Art. 188 Todo loteamento deverá cumprir como área mínima verde o total mínimo de 36,00 m^2 (trinta e seis) metros quadrados por habitante.

Art. 189 As dimensões mínimas para os lotes nos empreendimentos propostos deverão atender às dimensões consignadas na Lei de Zoneamento do município para cada zona, sendo que a área mínima do lote deverá ser de 200,00 m^2 (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros) junto à divisa como o logradouro público.

§ 1º O loteador poderá propor em seu projeto, dimensões maiores aos mínimos exigidos neste artigo.

§ 2º As dimensões mínimas ou as propostas dos lotes para os empreendimentos serão definidas nas certidões de diretrizes expedidas pelo órgão competente.

§ 3º Excepcionalmente será permitido lote com menor metragem, em loteamento fechado, com a destinação específica de instalação de Portaria e edificações de apoio ao empreendimento, porém, sempre observando as dimensões mínimas previstas em lei federal vigente para parcelamento.

Art. 190 O comprimento máximo das quadras em loteamento será de 200,00 m (duzentos metros), permitindo uma variação de até 5% (cinco por cento) para adequação do projeto urbanístico, devendo sempre ser observado a concordância com a malha viária existente no entorno.

Parágrafo único. O raio de curvatura das esquinas deve ter, no mínimo, 9,00 metros, a fim de garantir a visibilidade e a segurança viária nos cruzamentos.

Art. 191 O sistema viário básico proposto nos loteamentos deverá atender às dimensões mínimas:

§ 1º. A largura mínima de avenidas será de 21,00 m (vinte e um metros), sendo:

I - faixa carroçável de 7,00 m (sete metros);
II - canteiro Central de 2,00 m (dois metros);
III - passeio público de 2,50 m (dois e meio metros).

§ 2º. A largura das vias terá, no mínimo, 14,00 m (catorze metros), divididos em:

I. faixa carroçável de 9,00 m (nove metros);
II. passeio público de 2,50 m (dois e meio metros).

Art. 192 É obrigatório a execução, por parte do empreendedor, bem como as suas interligações ao sistema público nas vias lindeiras, as seguintes obras e equipamentos urbanos, de acordo com os projetos aprovados no processo administrativo protocolado junto à municipalidade.

I - sistema de distribuição de água potável com as respectivas derivações prediais e coleta e disposição de águas servidas e esgoto;
II - construção do sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive o sistema de retenção, detenção e retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo legislação municipal específica vigente e especificações formuladas pelos órgãos competentes;
III - colocação de rede de energia elétrica e iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados pelos órgãos ou entidade pública competente;
IV - abertura e pavimentação das vias de circulação de veículos, do passeio de pedestres, conforme legislação municipal vigente;
V - projeto paisagístico e execução da arborização de acordo com diretrizes expedidas pelo Órgão Municipal de Meio Ambiente, das áreas comuns e áreas de sistema de lazer, verde e viário, não sendo menor do que 36,00 m^2 (trinta e seis metros quadrados) de área verde por habitante;
VI - prover sistema de coleta de lixo dentro dos limites do lote e ou empreendimento, de acordo com as restrições previstas pelos órgãos municipais responsáveis, não sendo permitido, em hipótese alguma, que este recipiente seja instalado no passeio ou via pública;

VII - obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirões, lagoas, represas etc.;

§ 1º Além da infraestrutura urbana básica a que se refere o artigo poderão ser exigidas outras obras ou serviços de infraestrutura urbana complementares, a critério da administração municipal, justificadamente.

§ 2º As obras enumeradas neste artigo deverão ser executadas sob a responsabilidade do empreendedor, em obediência ao cronograma físico-financeiro para a sua execução por ele proposto, avaliado e aprovado pela Prefeitura Municipal.

SEÇÃO I - DO LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 193 O Loteamento e Empreendimentos de Interesse Social é aquele enquadrado como Programa Municipal de Habitação de Interesse Social através de Decreto Municipal, após a análise do Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM), do órgão social específico e outros órgãos municipais competentes.

§ 1º O número máximo de lotes para cada módulo do empreendimento de interesse social, deverá ser de 50 (cinquenta) unidades entre lotes residenciais e comerciais.

§ 2º Os módulos de loteamentos e empreendimentos de interesse social não poderão ser contíguos, devem ser estrategicamente localizados no território urbano para evitar a concentração excessiva de unidades em uma mesma área.

§ 3º A localização dos loteamentos de interesse social deve ser contígua à malha urbana consolidada e em área dotada de infraestrutura urbana completa.

§ 4º Os lotes deverão ser entregues com muros de alvenaria, rebocados e pintados, bem como com o acesso interno pavimentado.

§ 5º Essas moradias devem prever soluções de sustentabilidade, tais como o uso eficiente de recursos, sistemas de energia renovável, gestão de resíduos e práticas de construção sustentáveis.

Art. 194 Os loteamentos e empreendimentos de Interesse Social de iniciativa do Poder Público Municipal ou privado, desde que possua financiamento junto à Instituição Estadual ou Federal, deverão obedecer a critérios específicos e adaptados a esta lei e às diretrizes expedidas pelo Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM), especialmente em relação ao sistema viário básico do Município, e Código Municipal de Obras e Edificações.

Art. 195 A área verde dos loteamentos fechados e empreendimentos de interesse social não pode ser menor do que 36,00m² (trinta e seis metros quadrados) de área verde por habitante.

Art. 196 A edificação destinada aos empreendimentos habitacionais de interesse social, quando executada sob a titularidade de pessoa jurídica de direito público do Município, do Estado de São Paulo e da União Federal, ainda que transferida posteriormente a terceiros, fica considerada regular na situação existente em 31 de julho de 2014, data de publicação da Lei nº 16.050/14, sendo de inteira responsabilidade do ente público executor o atendimento às normas de estabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade, até a formalização da transferência de titularidade.

SEÇÃO II - LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO OU EM SISTEMA DE CONDOMÍNIO

Art. 197 O Loteamento de Acesso Controlado se caracteriza pelo acesso controlado regulamentado por ato do poder público Municipal, e utilização privativa das vias públicas intramuros, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, conforme regulamento de cada respectiva administração.

Art. 198 Os loteamentos em sistema de condomínio constituem-se por unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes ou condomínios edilícios e obedecem ao disposto na lei no 4.591/64 e na Lei no 6766,79.

Art. 199 Todas as formas de loteamento de acesso controlado ou em sistema de condomínios estão sujeitas à cobrança de contrapartida social e a percentagem de áreas mínimas exigidas pelo Poder Público Municipal destinadas a áreas verdes, institucionais e sistema viário, seguindo as seguintes diretrizes:

I - As áreas públicas verdes, de lazer e institucionais devem estar localizadas fora das áreas intramuros, situadas fora dos limites da área privativa, em locais a serem indicados pela Municipalidade com conhecimento e aprovação dos Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM);

II - Deverá ser obrigatório nos loteamentos de acesso controlado ou em sistema de condomínio, em área externa aos muros, a implantação de lotes destinados ao comércio e serviço no entorno do empreendimento, sendo o projeto analisado e aprovado pelos órgãos técnicos municipais, de acordo com as certidões emitidas pelo Município;

III - Todo o empreendimento de loteamento de acesso controlado ou em sistema de condomínio, quando quaisquer destes confrontar em seu perímetro com via pública externa e/ou prolongamento de via pública externa, deverá obrigatoriamente ser implantada na área interna intramuros, junto à divisa da via pública externa, uma via de circulação interna de veículos;

IV - O fechamento frontal deverá ser aberto visualmente, podendo ser em alambrado ou gradis para vazamento à vista humana;

V - O vazamento frontal deverá ter 200,00 m (duzentos metros) de comprimento ou o total do perímetro frontal quando for menor que 200,00 m (duzentos metros);

VI - Prever acesso de veículos de serviços públicos ao empreendimento, para veículos da empresa distribuidora de energia elétrica, serviço de água e esgoto, do Corpo de Bombeiros e atendimentos de emergência.

VII - Prever áreas exclusivas intramuros destinadas ao sistema de lazer e áreas verdes, observadas as diretrizes do inciso I do artigo anterior.

VIII - Nas áreas comuns do empreendimento poderão ser instalados equipamentos de lazer, como parque infantil, piscina, pista de corrida e caminhada, quadra de esportes, salão de festas, e outras benfeitorias de apoio à administração do empreendimento, sempre observando a taxa de permeabilidade prevista para a zona.

Art. 200 A manutenção, limpeza e conservação das vias internas e áreas exclusivas intramuros ficarão sob a responsabilidade dos proprietários dos lotes do empreendimento de acesso controlado ou em forma de condomínio.

Parágrafo único. A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção do empreendimento por seus proprietários, não isenta do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

Art. 201 Caso o loteamento de acesso controlado ou em sistema de condomínio adote iluminação diferenciada, mediante aprovação do Poder Público, a manutenção será de responsabilidade exclusiva dos proprietários de lotes do empreendimento.

Art. 202 Nos loteamentos de acesso controlado ou em sistema de condomínio, poderá ser implantada cobertura de portarias de acesso controlado sobre as vias públicas, sendo expedida licença de construção de caráter precário, devendo ser apresentado os projetos para análise e aprovação junto ao órgão municipal competente.

Art. 203 Os loteamentos de acesso controlado ou em sistema de condomínio em macrozona rural com atividade agropecuária, deverão observar a legislação específica estadual e federal que trata da proteção a essas atividades, garantindo a segurança sanitária, biológica e bem como da fauna e da flora local.

SUBSEÇÃO I - DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS

Art. 204 Os condomínios edilícios horizontais, destinados à implantação de habitações agrupadas ou sobrepostas, bem como nos condomínios edilícios multifamiliares ou comerciais verticais, deverão solicitar certidão de diretrizes junto ao órgão técnico municipal responsável, com parecer do Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM), anexando o projeto do empreendimento pretendido.

Art. 205 A área máxima para parcelamentos de Condomínio Edilício Horizontal será de 50.000,00 m^2 (cinquenta mil metros quadrados), com o máximo de 150 (cento e cinquenta) unidades de comercialização;

Parágrafo único. Independente da área, o projeto do parcelamento deverá submeter-se à fluidez do trânsito externo, das diretrizes do projeto do sistema viário e do comprovado interesse público.

Art. 206 Os condomínios edilícios horizontais, destinados à implantação habitações unifamiliares isoladas, agrupadas ou geminadas, deverão atender às restrições previstas na Lei de Zoneamento do Município, além das seguintes restrições:

I - atender o disposto do art. 192 o ao art. 198 o sobre reserva de áreas públicas e demais exigências.

II - obedecer a fração mínima privativa de terreno por unidade habitacional de 200,00 m^2 (duzentos metros quadrados);

III - o empreendedor deverá executar as obras de infraestrutura conforme disposto no art. 187 o da presente lei para todas as formas de parcelamento do solo.

IV - nos espaços de uso comum destinado ao lazer serão permitidos usos recreativos e esportivos no qual podem ser executadas construções afins àquelas atividades e de apoio ao condomínio, devendo manter 30% (trinta por cento) destes espaços como área permeável e implantados no máximo em duas áreas.

V - A área de Lazer do Condomínio Edilício Horizontal não pode ser menor do que 36,00 m² (trinta e seis metros quadrados) de área verde por habitante.

Art. 207 O fechamento frontal deverá ser aberto visualmente, podendo ser em alambrado ou gradis para vazamento à vista humana, não ultrapassando 200,00m (duzentos metros) de comprimento ou o total do perímetro frontal quando for menor que 200,00m (duzentos metros).

Art. 208 Em todo empreendimento de loteamento fechado ou em sistema de condomínio, quando este confrontar em seu perímetro com a via pública externa e/ou prolongamento de via pública externa, deve, obrigatoriamente, ser implantada na área interna intramuros, junto à divisa da via pública externa uma via de circulação interna de veículos.

Parágrafo único. Deverá ser obrigatório nos condomínios edilícios de acesso controlado ou em sistema de condomínio, a implantação de áreas comerciais e de serviço no entorno do empreendimento, sendo o projeto analisado e aprovado pelos Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM), de acordo com as certidões emitidas pelo Município.

SUBSEÇÃO II - DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS VERTICAIS MULTIFAMILIARES, COMERCIAIS OU MISTOS

Art. 209 Os Condomínios Edilícios Verticais Multifamiliares, comerciais ou de Uso Misto, destinados à implantação de unidades residenciais, comerciais ou de serviços, a ser implantados em glebas não loteadas, deverão solicitar certidão de diretrizes junto ao órgão técnico municipal responsável e com parecer dos Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM), anexando o anteprojeto do empreendimento pretendido.

Art. 210 Os Condomínios Edilícios Verticais, destinados à implantação de unidades residenciais, de uso comercial ou misto, constituídos por edificações em blocos de prédios, que impliquem em abertura de vias, deverão atender às seguintes diretrizes: conforme disposto nos artigos do art. 192 o ao art. 198 o da presente lei, sobre reserva de áreas públicas e demais exigências.

I - atender o disposto do art. 192 o ao art. 198 o sobre reserva de áreas públicas e demais exigências.

II - os Condomínios Edilícios Verticais podem apresentar no máximo de 50 (cinquenta) unidades de comercialização

III - o empreendedor deverá executar as obras de infraestrutura conforme disposto no art. 187 o da presente lei para todas as formas de parcelamento do solo.

SUBSEÇÃO III - DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 211 O empreendimento em sistema de condomínio de lotes urbanos poderá ser implantado, desde que observada às disposições desta lei, exigências das legislações federais, estaduais e do Plano Diretor.

Parágrafo único. Entende-se como Condomínios de Lotes Urbanos, empreendimentos constituídos de frações ideais de terreno privativas e frações que são propriedades comuns dos condôminos.

Art. 212 Os projetos de Condomínios de Lotes Urbanos adequar-se-ão ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes Urbanísticas e de preservação ambiental determinada pelo Município e constantes na presente lei e Plano Diretor de Desenvolvimento da Estância Climática, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura existente.

Art. 213 Os empreendimentos em sistema de condomínio de lotes deverão atender às seguintes diretrizes:
I - atender o disposto do art. 192 o ao art. 198 o sobre reserva de áreas públicas e demais exigências.
II - fração ideal mínima privativa de terreno por unidade autônoma são descritas no Zoneamento para a sua localização urbana;
III - sistema de coleta de lixo em recipiente próprio, colocado dentro dos limites do empreendimento, de acordo com as restrições previstas pela municipalidade, não sendo permitido, em hipótese alguma, que este recipiente seja instalado no passeio ou via pública;
IV - o empreendedor deverá executar as obras de infraestrutura conforme disposto no art. 187 o da presente lei para todas as formas de parcelamento do solo.

Art. 214 O sistema viário interno aos condomínios de lotes, deverá atender às seguintes especificações:
I - a via particular de circulação de veículos deverá possuir largura mínima de 9,00 m (nove metros) e passeio mínimo de pedestres de 2,50 m (dois metros e meio), observando sempre as normas vigentes de acessibilidade, conforme padrões técnicos vigentes pela ABNT. Os passeios deverão ser contínuos em seus perfis longitudinais e horizontais, para garantia de sua circulação de forma acessível em todo o seu percurso;
II - as vias/passagens para pedestre, devem possuir largura mínima de 6,00 m (seis metros) e piso com largura máxima de 2,00 m (dois metros). O restante da área dedicada ao paisagismo;
III - as ruas internas sem saída devem apresentar praça de retorno com raio mínimo de 6,00 m (seis metros), sendo, para as vias internas mais longas, analisada a necessidade de raio maior ou alteração de projeto para manobra ou retorno de caminhões de mudança, de concessionárias e de serviços públicos, além de atender às restrições previstas na legislação específica do Corpo de Bombeiros.

Art. 215 Os condomínios de lotes urbanos, quando aprovados pela municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original, sem prévia autorização do Poder Público Municipal.

SUBSEÇÃO IV - DO USO COMUM DO SISTEMA EM CONDOMÍNIO

Art. 216 Nos empreendimentos em sistema de condomínio as vias internas e as áreas de lazer permanecerão no domínio dos condôminos.

Art. 217 A administração do empreendimento do tipo loteamento de acesso controlado ou em sistema de condomínio de lotes ou edilício, instituída na forma da legislação específica, executará os serviços municipais de limpeza, conservação das vias internas, coleta de lixo, iluminação e outros que lhes sejam delegados pela Prefeitura Municipal.

Art. 218 Nos empreendimentos em sistema de condomínios as áreas privativas de recreação e sistema de lazer, assim definidas na convenção condominial e aprovadas pelo Poder Público, não poderão ter sua destinação alterada, exceto quando for destinada a utilidade pública.

Art. 219 Será permitido o livre acesso das autoridades públicas e concessionárias, no desempenho de suas funções, ao interior dos loteamentos fechados e os de sistema de condomínios.

SEÇÃO III - DO LOTEAMENTO EM ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

Art. 220 São Zonas de Urbanização Específica:
I - ZEDEM - ZONA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL;
II - ZEIC - ZONA ESPECIAL PARA IMPLANTAÇÃO CHÁCARAS;
III - ZEIT - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO.

Art. 221 Os parcelamentos de solo em Zonas de Urbanização Específica e a instalação de atividades econômicas poderão ser realizados, conforme a Zona de Urbanização Específica, observando o disposto nesta lei.

§ 1º Todas as solicitações deverão ser submetidos à apreciação e aprovação do CONPIM e do CPDDM, os quais terão a competência para avaliar e decidir sobre a viabilidade dessas atividades, considerando o impacto econômico, seguridade, social e ambiental, bem como a compatibilidade com o zoneamento e uso do solo estabelecidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento da Estância Climática de Caconde.

§ 2º Deverão atender os mesmos requisitos urbanísticos exigidos para loteamentos, quanto às disposições gerais e às reservas de áreas destinadas ao uso público, sendo obrigatória a execução, por parte do empreendedor, as obras constantes no art. 187, bem como as seguintes obras e equipamentos urbanos, de acordo com os projetos aprovados no processo administrativo protocolado junto à municipalidade:
I - atender o disposto do art. 192 o ao art. 198 o sobre reserva de áreas públicas e demais exigências, sendo que as áreas verdes e institucionais, a critério do CONPIM, poderão ser objeto de permuta ou compensação pecuniária ou ambiental;
II - fração ideal mínima privativa de terreno por unidade autônoma são descritas no Zoneamento para a sua localização urbana;
III - sistema de coleta de lixo em recipiente próprio, colocado dentro dos limites do empreendimento, de acordo com as restrições previstas pela municipalidade, não sendo permitido, em hipótese alguma, que este recipiente seja instalado no passeio ou via pública;
IV - pavimentação da via principal com asfalto de acordo com projeto aprovado pelo Departamento Técnico da Prefeitura Municipal, inclusive com dispositivo referente à acessibilidade conforme padrões técnicos vigente pela ABNT, podendo substituir a pavimentação asfáltica das ruas por outros materiais compatíveis, conforme certidão de diretrizes expedidas pelo departamento competente, porém, permanecendo obrigatório a manutenção da obrigação de execução do sistema de drenagem em todas as vias do empreendimento;
V - Soluções técnicas adequadas ao tratamento, armazenamento e abastecimento de água potável;
VI - Soluções técnicas adequadas à coleta, tratamento e disposição de águas residuárias e esgotamento;

VII - Soluções técnicas adequadas a detenção/retenção, drenagem e disposição das águas pluviais;
VIII - atender a quaisquer exigências específicas formuladas pela municipalidade, que poderão ser necessárias para adequar o empreendimento às características e necessidades locais, sempre visando o desenvolvimento sustentável e o bem-estar da comunidade.

Art. 222 As reservas destinadas à área verde, deverão ser mantidas as características naturais de permeabilidade do solo, sem prejuízo das demais medidas mitigadoras pertinentes e com percentual mínimo e 20% (vinte por cento) da gleba.

Art. 223 As vias internas devem apresentar as larguras mínimas:
I - 9,00 m (nove metros) ao leito carroçável das vias internas;
II - 2,50 m (dois metros e meio) ao passeio ou calçada internos – ao longo das vias internas – atendendo à acessibilidade quanto a largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) destinada à faixa de circulação de pedestres, livre de qualquer mobiliário ou acessório técnico;
III - 2,50 m (dois metros e meio) ao passeio ou calçada internos ao longo das vias internas, quando neles posicionado poste ou árvore que venha a estreitar sua passagem.

Parágrafo único. As vias internas sem saída devem apresentar praça de retorno com raio mínimo de 6,00 m (seis metros), sendo, para as vias internas mais longas, analisada a necessidade de raio maior ou alteração de projeto para manobra ou retorno de caminhões de mudança, de concessionárias e de serviços públicos, além de atender às restrições previstas na legislação específica do Corpo de Bombeiros.

Art. 224 O arruamento deve obedecer, ainda, a inclinação transversal máxima de 5% (cinco por cento), bem como os locais destinados a vagas de veículos devem respeitar o máximo de 5% (cinco por cento) à inclinação transversal e longitudinal.

Art. 225 No memorial descritivo do empreendimento registrado no cartório de registro de imóveis, deverá constar que estes imóveis não poderão ser desdobrados, nem ter seu uso modificado, e que, quando da aprovação dos projetos das futuras edificações conste área permeável interna de 35% (trinta e cinco por cento) para cada imóvel, a qual deverá ser gravada na matrícula cartorial.

Art. 226 As Zonas de Urbanização Específica estão delimitadas no Mapa de Zonas de Urbanização Específica (FL-04 A/07), pertencente a esta Lei.

Art. 227 Os usos permitidos e permissíveis, as dimensões mínimas dos lotes bem como as limitações de ocupação, recuos, as áreas máximas permitidas para as edificações e outros parâmetros, estão estabelecidos a cada Zona e organizados na Tabela de Índices Urbanísticos e Atividades, parte integrante desta lei.

SUBSEÇÃO I - DO LOTEAMENTO EM ZONA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL (ZEDEM)

Art. 228 São parâmetros urbanísticos específicos para os parcelamentos do solo na Zona de Urbanização Específica de Desenvolvimento Municipal, destinados a usos mistos variados, voltados principalmente ao lazer e ao turismo, como

empreendimentos de uso misto residencial, resorts, clubes de recreio, hotéis, ecoturismo, parques temáticos, espaços de eventos e atividades esportivas:
I - os lotes terão área mínima de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00 m (vinte metros);
II - os lotes devem apresentar baixa taxa de ocupação e alta taxa de permeabilidade do solo, sem permissão de desdobro, ou seja, fica proibida a subdivisão em lotes menores;
III - o comprimento máximo das quadras será de 200,00 m (quinhentos metros).

SUBSEÇÃO II - DO LOTEAMENTO ZONA ESPECIAL PARA IMPLANTAÇÃO CHÁCARAS (ZEIC)

Art. 229 São parâmetros urbanísticos específicos para os parcelamentos do solo na Zona de Urbanização Específica destinada a Implantação de Chácaras caracterizada por atividades recreativas de convívio familiar em contato com a natureza, hospedagem e turismo:
I - os lotes de uso unifamiliar terão área mínima de 1.000,00 m² (um mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00 m (vinte metros);
II - os lotes devem apresentar baixa taxa de ocupação e alta taxa de permeabilidade do solo, sem permissão de desdobro, ou seja, fica proibida a subdivisão em lotes menores;
III - o comprimento máximo das quadras será de 400,00 m (quatrocentos metros).

Art. 230 Empreendimentos destinados exclusivamente às atividades comerciais e de prestação de serviços ligadas ao lazer e turismo devem seguir os seguintes parâmetros:
I - os lotes terão área mínima de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00 m (vinte metros);
II - os lotes devem apresentar baixa taxa de ocupação e alta taxa de permeabilidade do solo, sem permissão de desdobro, ou seja, fica proibida a subdivisão em lotes menores;
III - o comprimento máximo das quadras será de 200,00 m (duzentos metros).

SUBSEÇÃO III - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO (ZEIT)

Art. 231 São parâmetros urbanísticos específicos para os parcelamentos do solo na Zona de Urbanização Específica Interesse Turístico à margem da Represa do Rio Pardo, destinadas exclusivamente ao lazer e empreendimentos turísticos, que vão desde resorts e hotéis até áreas de lazer e atividades recreativas:
I - os lotes terão área mínima de 1.000,00 m² (um mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00 m (vinte metros);
II - os lotes devem apresentar baixa taxa de ocupação e alta taxa de permeabilidade do solo, sem permissão de desdobro, ou seja, fica proibida a subdivisão em lotes menores;
III - o comprimento máximo das quadras será de 400,00 m (quatrocentos metros).
IV - condomínios de lotes ou edilícios são permissíveis, somente em áreas superiores à 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), desde que sejam destinados exclusivamente ao lazer.
V - Empreendimentos destinados a atividades econômicas de lazer, hospedagem e turismo devem apresentar áreas superiores a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados).

Art. 232 Fica proibido o parcelamento do solo para a criação de lotes unifamiliares destinados à moradia permanente, em conformidade com as diretrizes estabelecidas no Plano Ambiental de Conservação e Uso do Entorno do Reservatório Artificial

(PACUERA) UHE Caconde. Pelos Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM), e demais órgãos municipais competentes.

TÍTULO V - DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 233 A análise dos projetos de Loteamento, Desmembramento, Condomínios e empreendimento realizados no âmbito municipal, serão analisados por um Grupo Técnico de Análise Físico-Territorial (GTEC), composto por integrantes dos Órgãos Municipais relacionados ao assunto e nomeados por meio de Decreto.

CAPÍTULO I - ETAPAS DO PROCESSO

Art. 234 O processo de Loteamento é constituído das seguintes etapas:
I - diretrizes;
II - anuência em anteprojeto urbanístico;
III - aprovação prévia;
IV - aprovação nos órgãos obrigatórios da instância superior;
V - aprovação definitiva;
VI - registro do parcelamento;
VII - acompanhamento da execução da infraestrutura; e
VIII - recebimento final.

Art. 235 O processo de Desmembramento quando houver necessidade de execução de obras de infraestrutura, é constituído das seguintes etapas:
I - diretrizes;
II - anuência em anteprojeto urbanístico;
III - aprovação prévia;
IV - aprovação definitiva;
V - registro do parcelamento;
VI - acompanhamento da execução da infraestrutura; e
VII - recebimento final.

Art. 236 Para aprovação de loteamentos de acesso controlado ou em sistema de condomínio, o loteador deverá efetuar o pedido de aprovação nesta modalidade quando do pedido de Diretrizes no qual deverá observar, além das disposições específicas previstas nesta lei, as diretrizes gerais para a implantação de loteamentos previstos na Lei Federal vigente.

SEÇÃO I - CERTIDÃO DE DIRETRIZES

Art. 237 Anteriormente à elaboração dos projetos de parcelamento do solo, o interessado ou seu representante legal, deverá requerer através de processo administrativo específico, a Certidão de Diretrizes respectiva, apresentando a documentação e projetos necessários para análise do Grupo Técnico de Análise Físico-

Territorial (GTEC), e em sequência, aos Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM).

§ 1º A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para expedição das diretrizes.

§ 2º As diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal vigorarão pelo prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias.

SEÇÃO II - ANUÊNCIA PRÉVIA

Art. 238 Para a expedição da Anuência Prévia do loteamento, o interessado deverá apresentar os documentos e projetos exigidos pelo Grupo Técnico de Análise Físico-Territorial (GTEC), através de processo administrativo, protocolado junto ao Órgão Municipal Competente.

§ 1º A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para análise da Anuência Prévia.

§ 2º A Anuência Prévia terá validade enquanto a Certidão de Diretrizes estiver em vigor.

SEÇÃO III - APROVAÇÃO PRÉVIA

Art. 239 Para a expedição da Aprovação Prévia do loteamento, o interessado deverá apresentar os documentos exigidos pelo Grupo Técnico de Análise Físico-Territorial (GTEC), através de processo administrativo, protocolado junto ao Órgão Municipal.

§ 1º A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 90 (noventa) dias para expedição da Aprovação Prévia.

§ 2º A Aprovação Prévia vigorará pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis por igual período.

SEÇÃO IV - APROVAÇÃO DEFINITIVA

Art. 240 Para a expedição do Alvará Definitivo de Loteamento, o interessado deverá apresentar os documentos exigidos pelo Grupo Técnico de Análise Físico-Territorial (GTEC), através de processo administrativo, protocolado junto ao órgão municipal competente.

Art. 241 Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes, quadras e/ou unidades que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos empreendimentos aprovados, sendo está de responsabilidade do empreendedor.

Art. 242 É vedada a realização de qualquer parcelamento do solo, bem como modificações, que resultem em lotes com área ou testada, inferiores às consignadas na Lei de Zoneamento vigente do Município.

Art. 243 A Aprovação Definitiva vigorará pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a qual deverá ser providenciado seu registro junto ao Oficial de Registro Imobiliário da cidade, não podendo ser renovado em caso de prescrição do referido prazo.

SEÇÃO V - REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DE CONDOMÍNIOS

Art. 244 Aprovado o projeto de implantação do Condomínio, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade.

§ 1º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§ 2º O empreendedor somente poderá negociar sobre os lotes integrantes do condomínio após ter realizado o competente registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis, onde deverá anexar a minuta da futura convenção de condomínio que regerá o condomínio de lotes urbanos.

3º No tocante ao processo de registro, aplicar-se-ão, naquilo que couber, as normas previstas nas leis federais vigentes.

§ 4º Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura e construções, quando houver, o empreendedor deverá requerer aos departamentos técnicos da Prefeitura Municipal seu recebimento e solicitar o Termo de Vistoria de Conclusão de Obras do Empreendimento, o qual deverá ser apresentado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o instrumento de instituição de condomínio de lotes urbanos, regimento interno e convenção do condomínio para o competente registro.

CAPÍTULO II - DAS GARANTIAS

Art. 245 Estando os projetos de acordo com as exigências municipais para sua aprovação, o empreendedor dará em favor do Município da Estância Climática de Caconde para execução das obras de infraestrutura, garantia no valor estimado pelos departamentos e autarquias municipais, com vigência igual ao cronograma físico aprovado pelo Município.

Art. 246 As garantias admitidas pela municipalidade são:

I - hipoteca de imóveis;
II - seguro garantia;
III - fiança bancária;
IV - hipoteca de terreno (não podendo estar localizado no empreendimento em aprovação); e
V – outra aprovada pelo munícipio.

§ 1º O imóvel indicado para hipoteca que situar fora do Município da Estância Climática de Caconde será avaliado por avaliadores oficiais indicados pelo Município, sendo todas as despesas inerentes ao laudo de avaliação de responsabilidade do empreendedor.

§ 2º Os imóveis indicados e objetos da hipoteca, deverão situar-se no Estado de São Paulo, não podendo fazer parte da área objeto do pedido de loteamento e, deverão estar livres de quaisquer ônus.

§ 3º Nos loteamentos de interesse social, ou nos loteamentos de integrados à edificação, destinados à construção de conjuntos habitacionais, executados por iniciativas públicas diretas ou, através da Companhia Habitacional (CDHU), ou Caixa Econômica Federal e com Recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) ou Governo do Estado de São Paulo, ficarão isentos da garantia prevista neste artigo, desde que seja apresentada a anuência do órgão financiador ou cópia da garantia formalizada junto ao órgão financiador.

§ 4º Ocorrendo o descredenciamento do empreendimento no Programa Habitacional, o empreendedor deverá apresentar garantia prevista na presente lei.

Art. 247 O Seguro Garantia deverá ser tomado em seguradoras sem restrições na Superintendência de Seguros Privados (SUSEP).

Art. 248 A Fiança Bancária deverá ser emitida por Banco sem restrições no Banco Central e que tenha agência no Município da Estância Climática de Caconde.

Art. 249 A Hipoteca deverá ser outorgada por instrumento público e deverá recair sobre imóvel livre e desembaraçado, localizado dentro do Estado de São Paulo.

Art. 250 Deverá constar da escritura pública de garantia hipotecária que o imóvel não poderá ser alienado sem a autorização expressa do Município.

CAPÍTULO III - DA INCLUSÃO DE ÁREAS NO PERÍMETRO URBANO

Art. 251 A Inclusão de Áreas no Perímetro Urbano a ser feita por meio de lei complementar de iniciativa exclusiva do Poder Executivo é condicionada ao procedimento prévio de análise de viabilidade pelo GTEC Comissão, em parceria com os Conselhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) e de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM) e mediante o pagamento da taxa prevista no Código Tributário Municipal, com os valores atualizados.

Art. 252 A inclusão de área ao perímetro urbano, que obrigatoriamente deverá ser fronteiriça à área urbanizada, se efetiva mediante requerimento do interessado, assim considerado o proprietário ou seu procurador devidamente constituído por instrumento de procuração, com poderes específicos para solicitar inclusão de área no perímetro urbano.

Parágrafo único. Acompanhado de sua planta planimétrica definindo os seus confrontantes urbanos.

Art. 253 Após inclusão da área no perímetro urbano, o empreendedor terá o prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar da aprovação da lei complementar, prorrogável por 12 (doze) meses, para a aprovação do Alvará de loteamento e para a conclusão das obras de infraestrutura, com a expedição do Termo de Recebimento do loteamento ou empreendimento.

Art. 254 As certidões de diretrizes, anuência prévia, aprovação prévia, alvará de loteamento, expedidos anteriormente à publicação desta lei, permanecerão válidos até a expiração do prazo validade dos referidos documentos.

CAPÍTULO IV - DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA URBANA

Art. 255 Em todos os empreendimentos de loteamentos ou sistema de condomínios, independente da modalidade, será obrigatória à execução, por parte

do empreendedor, as seguintes obras e equipamentos urbanos, de acordo com os projetos aprovados no processo administrativo protocolado junto à municipalidade:

I - abertura de vias públicas;

II - construção do sistema de escoamento de águas pluviais, com galerias, bocas de lobo, guias e sarjetas, canaletas ou outro sistema, conforme padrões técnicos fixados e aprovados pelo Poder Público;

III - projeto e execução do sistema estrutural de retenção, detenção ou retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo às normas e padrões técnicos e especificações formuladas pelos órgãos competentes do município, conforme legislação vigente ou, na ausência desta, seguindo as melhores práticas e diretrizes técnicas reconhecidas;

IV - quando necessária a implantação de lagoa de retenção de águas pluviais nos empreendimentos, sua implantação será às expensas do empreendedor, com projeto aprovado pela municipalidade buscando associar a destinação específica para a retenção de águas pluviais com a utilização da área para lazer, contribuindo para a paisagem urbana.

a) em condomínios e loteamentos de acesso controlado, só será admitida extramuros em área do empreendedor, e a manutenção poderá ser delegada conforme acordo entre poder público e condôminos;

b) em caso de implantação em leito de córrego ou curso natural, para funcionamento da lagoa como amortecimento de cheias deverá atender não só o empreendimento em questão, mas também de forma ampla a bacia hidrográfica de contribuição, superando ao menos em 2 (duas) vezes a retenção exigida para o loteamento.

V - construção do sistema público de esgotamento sanitário com as respectivas derivações prediais de acordo com as normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e especificações formuladas pelos órgãos concessionários competentes;

VI - construção do sistema público de abastecimento de água potável com as respectivas derivações prediais, de acordo com as normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e especificações formuladas pela Municipalidade e seus departamentos;

VII - construção do sistema público de esgotamento sanitário com as respectivas derivações prediais de acordo com as normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e especificações formuladas pela Municipalidade e seus departamentos;

VIII - obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirões, lagoas, represas, etc;

IX - colocação de rede de energia elétrica e iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados pelos órgãos ou entidade pública competente;

X - pavimentação das vias com asfalto ou outro meio de pavimentação, inclusive permeável, desde que aprovado pelo Departamento Técnico da Prefeitura Municipal, e pavimentação dos passeios públicos com dispositivo referente à acessibilidade, de acordo com os padrões técnicos vigente pela ABNT;

XI - projeto paisagístico do sistema de área verde e de lazer, arborização das ruas e avenidas, bem como sua implantação de acordo com diretrizes do Órgão Municipal do Meio Ambiente e de acordo com os padrões técnicos da ABNT.

Art. 256 As obras enumeradas neste artigo deverão ser executadas sob a responsabilidade do empreendedor, em obediência ao cronograma físico-financeiro para a sua execução por ele proposto, avaliado e aprovado pela Prefeitura

Municipal, sendo que o prazo máximo para a execução destas obras de infraestrutura é de 4 (quatro) anos.

Parágrafo único. A juízo da Prefeitura, o prazo fixado neste artigo, poderá ser prorrogado uma única vez e mediante requerimento devidamente justificado por igual prazo.

CAPÍTULO IV - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 257 Pelo descumprimento desta lei complementar, os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, sujeitam-se às seguintes penalidades, sem prejuízo das sanções penais e administrativas previstas na legislação correlata:

I - advertência;
II - multa no valor de 0,5% (cinco décimos por cento) da UFM por metro quadrado de parcelamento;
III - embargo;
IV - interdição; e
V - restituição do imóvel na situação original.

Art. 258 Considerando-se infrações para efeito desta lei complementar, as condutas, independentemente de culpa, que importem em inobservância às normas pertinentes a esta lei.

Art. 259 Consideram-se infratores:

I - possuidor;
II - proprietário;
III - alienante;
IV - promitente;
V - responsável pelo parcelamento;
VI - responsável pelo plano de administração de propriedade em comum;
VII - incorporador;
VIII - corretor;
IX - responsável técnico;
X - projetista;
XI - construtor.

§ 1º A responsabilidade atribuída aos infratores alcança todos os seus sucessores a qualquer título.

§ 2º A ampliação da penalidade não impede a responsabilização de outros infratores pela mesma conduta.

Art. 260 As condutas a seguir listadas sujeitam os infratores às respectivas penalidades de multa, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

I - execução de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, ou utilização em condomínio sem prévia aprovação do plano pela administração pública municipal e registro de Cartório de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação ou ainda quando executar o loteamento em desconformidade com o projeto urbanístico aprovado;
II - promessa de venda, divulgação, comercialização ou corretagem de lote(s), área(s), gleba(s) ou fração(ões) ideal(is) em loteamento ou condomínio sem prévia aprovação da Administração Pública e registro em Cartório de Imóveis;

III - construção de loteamento e/ou condomínio sem previamente satisfazer às exigências desta Lei.

Art. 261 As multas previstas nesta lei deverão ser recolhidas pelo infrator ao Fundo Municipal de Desenvolvimento e Habitação (FMDH), dentro de até 10 (dez) dias corridos, contados da ciência da notificação para recolhimento da multa.

Art. 262 Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado e nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 263 Nos casos ou situações em que a presente Lei de Zoneamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município da Estância Climática de Caconde forem omissos, devem, os imóveis e construções, enquadrarem-se às exigências do Código Sanitário do Estado de São Paulo e do Código Municipal de Obras e Edificações local.

Art. 264 Para casos omissos na presente Lei, caberá a análise e decisão ao Conselho de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM) e do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM), com parecer da Procuradoria Geral do Município, caso a caso.

Art. 265 Fica facultado ao órgão responsável pelas análises de projetos, o encaminhamento ao Conselho de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM) dos casos que julgar necessária análise mais detalhada.

Art. 266 Cabe ao Conselho de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM) e ao Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM) analisar os casos omissos, bem como os usos permissíveis que, através de resoluções apoiadas por maioria simples, devem incorporar regulamentações complementares à presente Lei, sempre dentro das diretrizes do município.

Art. 267 Os usos não constantes na presente Lei, bem como os usos institucionais, devem atender às condições de localização e funcionamento fixadas pelo Conselho de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM) e ao Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (CPDDM).

§ 1º Os usos mencionados no "caput" deste artigo são julgados pelo Órgão Municipal competente, no caso de expedição de Alvará de Construção e pelo Conselho de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM), no caso de expedição de Alvará de Funcionamento, pelo critério de similaridade.

§ 2º Nos casos de usos não definidos e para os quais não exista similaridade com os usos existentes nesta Lei, eles serão julgados pelo Conselho de Planejamento Intersetorial Municipal (CONPIM), órgãos municipais de outras esferas, se necessário.

Art. 268 Quando necessária a avaliação de bens imóveis poderá ser realizada por:

I - comissão Técnica nomeada por Decreto ou;

II - engenheiro ou Arquiteto avaliador ou engenheiro ou arquiteto perito, devendo estes serem aceitos pela Prefeitura Municipal da Estância Climática de Caconde ou;
III - convênio com órgão de classe competente (CRECI, CAU, CREA).

Art. 269 A revisão e atualização periódica do Zoneamento serão realizadas por órgãos competentes, com a participação da comunidade, para garantir a adequação às necessidades de desenvolvimento do Município.

Art. 270 Ficam revogadas todas as leis anteriores que dizem respeito a qualquer item ou dispositivo da presente legislação.

Art. 271 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.
Prefeitura Municipal da Estância Climática de Caconde, em 08 de setembro de 2025.

José Afonso de Paiva
Prefeito Municipal

J U S T I F I C A T I V A

Senhor Presidente,

Nobre Edis,

Introdução

A Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano é essencial para organizar e regulamentar as atividades econômicas e o crescimento urbano, promovendo desenvolvimento sustentável e qualidade de vida para a população. Este projeto de lei está alinhado ao Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que estabelece princípios para o ordenamento territorial, garantindo a função social da propriedade e o uso racional do território.

Importância da Lei de Zoneamento para o Município de Caconde

1. **Ordenamento Territorial**
   A lei define critérios claros para o uso e ocupação do solo, garantindo que as atividades econômicas sejam distribuídas de forma harmônica e sustentável. As zonas de uso mapeadas permitem compatibilizar atividades comerciais, industriais, habitacionais e institucionais, minimizando conflitos e impactos negativos sobre a vizinhança e o meio ambiente.

2. **Fomento à Economia Local**
   O zoneamento cria zonas específicas para o desenvolvimento econômico, como distritos industriais e corredores comerciais, incentivando o crescimento ordenado das empresas. Além disso, facilita a instalação de novos empreendimentos e a regularização de negócios existentes, promovendo a geração de emprego e renda.

3. **Simplificação e Facilitação para Abertura de Empresas**
   A legislação prevê instrumentos que desburocratizam processos, como a classificação de atividades econômicas por nível de impacto e zoneamento específico. Isso permite a abertura de empresas de maneira ágil e legal, estimulando o empreendedorismo local e atraindo investimentos.

4. **Compatibilidade entre Atividades e Infraestrutura**
   A lei condiciona o desenvolvimento de atividades ao suporte da infraestrutura existente, evitando sobrecarga dos serviços públicos. Também incentiva a ocupação de áreas urbanas consolidadas, reduzindo custos associados à expansão desordenada.

5. **Sustentabilidade e Preservação Ambiental**
   O projeto promove práticas de construção sustentável e gestão ambiental. Áreas de especial interesse, como as de preservação ambiental e urbanização específica, são regulamentadas para proteger recursos naturais, preservar a biodiversidade e mitigar impactos ambientais.

6. **Inclusão Social e Diversificação de Usos**
   A legislação incentiva o uso misto do solo, integrando habitação, comércio e serviços.

Isso reduz deslocamentos, melhora a mobilidade e promove inclusão social ao permitir que diferentes classes sociais convivam no mesmo território.

Objetivos Estratégicos da Lei

- Garantir a distribuição equilibrada de atividades econômicas por zonas específicas, respeitando a capacidade de suporte da infraestrutura.
- Promover o desenvolvimento econômico sustentável, diversificando atividades e fomentando a economia local.
- Estimular a ocupação de áreas urbanas ociosas, evitando a formação de vazios urbanos.
- Facilitar a abertura e o funcionamento de empresas por meio de regras claras e processos ágeis.
- Regularizar usos e atividades existentes, trazendo segurança jurídica e operacional para os empreendimentos.

Conclusão

A aprovação da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano é um passo decisivo para o desenvolvimento ordenado de Caconde, equilibrando crescimento econômico, inclusão social e preservação ambiental. Ao regulamentar atividades por localidade e criar condições favoráveis para empreendimentos, o município se prepara para atender às demandas atuais e futuras de sua população, assegurando qualidade de vida e desenvolvimento sustentável.

Por fim, são estes os motivos pelos quais acreditamos que o Egrégio Plenário com postura, justeza e legalidade saberão apreciar e votar seu mérito.

José Afonso de Paiva
Prefeito Municipal