



LEI ORDINÁRIA Nº 4.228, DE 27 DE JULHO DE 2009

[\(Vide Lei ordinária nº 4.570, de 2011\)](#)

[\(Vide Lei ordinária nº 4.747, de 2013\)](#)

[\(Vide Lei ordinária nº 4.810, de 2013\)](#)

[\(Vide Lei ordinária nº 4.822, de 2013\)](#)

[\(Vide Lei ordinária nº 4.877, de 2014\)](#)

[\(Vide Lei ordinária nº 5.221, de 2018\)](#)

Dispõe sobre o Uso e Ocupação/Parcelamento de Solo no Município de Tatuí.

A Câmara Municipal aprovou e eu, **Prefeito do Município de Tatuí**, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I  
DAS DEFINIÇÕES E CLASSIFICAÇÕES

Seção I  
Das Definições

Art. 1º Para os efeitos da presente Lei serão adotadas as seguintes definições:

I - acréscimo- aumento de uma edificação em relação ao projeto aprovado, quer no sentido horizontal, quer no vertical, formando novos compartimento sou ampliando os já existentes;

II - adensamento - intensificação de uso do solo;

III - afastamento/recuos - são as distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e as divisas entre lotes ou glebas, medidas perpendicularmente às divisas; podem ser também as distâncias entre edificações de um mesmo lote ou gleba, ou ainda, as distâncias entre as edificações e as vias particulares de circulação:

a os afastamentos mínimos em relação às divisas são definidos por linhas paralelas às mesmas;

b os afastamentos mínimos, entre edificações de um mesmo lote ou gleba, são definidos por linhas paralelas às projeções horizontais dos respectivos perímetros; nos cantos externos será feita a concordância das linhas com raio igual ao menor dos afastamentos;

c os afastamentos mínimos, entre as edificações e as vias particulares de circulação, são definidos por linhas paralelas às vias;

d os afastamentos laterais são aqueles correspondentes às divisas laterais do lote ou gleba;

e o afastamento de fundo é aquele correspondente à divisa de fundo do lote ou gleba;

IV - alinhamento - é a divisa entre o lote ou gleba e o logradouro público;

V - altura de edificação - é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

VI - alvará de utilização - é o documento expedido pela Prefeitura no qual autoriza o funcionamento de estabelecimentos comerciais e industriais;

VII - andar - qualquer plano utilizável de uma edificação, sendo que um andar poderá desenvolver-se em dois ou mais planos e sempre situado acima do plano térreo;

VIII - APP - área de preservação permanente - são áreas de grande importância ecológica e social, que têm a função de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico da fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas;

IX - área construída total - é a somatória das áreas construídas dos diversos pavimentos da edificação;

X - área de estacionamento - área destinada a estacionamento ou guarda de veículos;

XI - área livre - é toda superfície, em qualquer plano, não ocupada por edificações;

XII - área ocupada do lote ou gleba - é a área das superfícies correspondentes às projeções, no plano do piso do pavimento térreo, das edificações situadas acima desse plano;

XIII - área ou faixa não edificável - é a área onde a legislação restringe a construção ou a edificação;

XIV - área permeável de um lote ou gleba - é a porção de terreno onde não há pavimento ou estruturas subterrâneas capazes de obstruir a percolação das águas pluviais para o subsolo;

XV - áreas verdes - são áreas com restrição de uso, onde a prioridade é pela manutenção e restauração florestal;

XVI - arruamento - é a abertura de qualquer via destinada à circulação;

XVII - balanço - é o avanço da construção sobre o alinhamento do pavimento térreo, em qualquer pavimento acima do térreo;

XVIII - cobertura - último pavimento de edificações;

XIX - coeficiente de aproveitamento - é o fator pelo qual deve ser multiplicada a área do lote ou gleba para se obter a área máxima de construção permitida para os andares de uma edificação;

XX - condomínio - é a propriedade de mais de uma pessoa sobre a mesma coisa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma das partes;

XXI - construção - é o ato de edificar uma obra qualquer;

XXII - declividade - é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;

- XXIII - desdobro - é a divisão, em duas ou mais áreas, de um lote edificável para fins urbanos;
- XXIV - desmembramento - é a divisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando a abertura de novas vias públicas, nem o prolongamento ou alargamento das já existentes;
- XXV - dimensão do lote - é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e área mínima do lote;
- XXVI - divisa - é a linha divisória legal que separa lotes vizinhos e logradouro público;
- XXVII - edificação - é a obra coberta destinada a abrigar qualquer atividade humana ou qualquer instalação, equipamento ou material
- XXVIII - equipamentos comunitários - são equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- XXIX - espaço livre de uso público - é o terreno de propriedade pública e uso comum do povo, destinado exclusiva ou prevalentemente à recreação, lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre;
- XXX - fachada - face externa da edificação;
- XXXI - fundo de lote ou gleba - é a divisa oposta à frente;
- XXXII - fusão, unificação ou remembramento de lotes - é a junção de duas ou mais áreas para formarem uma única unidade fundiária;
- XXXIII - gleba - é uma porção de terra, com localização e configuração definida e que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXXIV - guia - é o elemento de separação entre o passeio público e o leito carroçável;
- XXXV - habite-se - é o documento expedido pela Prefeitura no qual autorizam a ocupação da habitação;
- XXXVI - infraestrutura - é um ou mais sistemas de equipamentos que fornecem serviços básicos, tais como as redes de saneamento básico, drenagem de água pluvial, pavimentação, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e similar;
- XXXVII - justificativa técnica - documento elaborado com habilidade especial, que comprova a realidade de um fato ou veracidade de uma proposição;
- XXXVIII - logradouro público - é o espaço de propriedade pública e de uso comum do povo, destinado exclusiva ou prevalentemente à circulação de veículos, pedestres ou ambos;
- XXXIX - lote - é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com área, acesso e infra-estrutura básica atendendo ao disposto na legislação pertinente e que resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XL - loteamento - é a divisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com abertura de novas vias públicas, prolongamento ou alargamento das vias existentes;
- XLI - parcelamento do solo para fins urbanos - é a divisão de gleba sob forma de loteamento, desmembramento ou desdobro;
- XLII - passeio ou calçada - é a parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres, sempre mais alto que o leito carroçável;
- XLIII - pavimento - qualquer plano utilizável de uma edificação, sendo que um pavimento poderá desenvolver-se em dois ou mais planos;
- XLIV - pavimento térreo - é o pavimento de acesso direto de pedestres ao logradouro público;
- XLV - profundidade do lote ou gleba - é a distância entre afrente e o fundo do lote ou gleba;
- XLVI - quadra - é a porção de terreno delimitada por vias oficiais de circulação;
- XLVII - VETADO.
- XLVIII - sistema viário - compreende a rede de infraestrutura de vias existentes e projetadas, quer sejam municipais, estaduais e federais, e que se constitui na planta oficial do Município;
- XLIX - subsolo - qualquer pavimento situado abaixo do pavimento térreo;
- L - taxa de ocupação - é o percentual pelo qual deve ser multiplicada a área do terreno ou lote, para obter a área máxima a ser ocupada no plano horizontal do terreno;
- LI - testada - maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes voltados para uma mesma via;
- LII - unidade autônoma ou módulo comercial - é a parte da edificação, vinculada ou não a uma fração ideal de terreno, constituída de áreas de uso privativo, podendo ou não ter dependências e instalações de uso comum;
- LIII - unificação de lotes - é a junção de duas ou mais áreas adjacentes para formarem uma única unidade;
- LIV - urbanização - é o conjunto de trabalhos necessários para dotar uma área de infraestrutura e/ou serviços urbanos;
- LV - urbanização de interesse social - compreende parcelamentos do solo, urbanizações específicas e conjuntos de edificações destinados à habitação para população de baixa renda, podendo ser executados por órgão da administração direta ou indireta do Poder Executivo Municipal, instituto de previdência oficial, cooperativa habitacional ou empresa capaz de comprovar o interesse social do empreendimento, segundo critérios definidos pela Prefeitura Municipal de Tatuí;
- LVI - usos urbanos - são os usos dados a diferentes áreas definidos para sua ocupação;
- LVII - via de pedestres - é a parte do logradouro público destinada à circulação de pedestres;
- LVIII - via oficial de circulação - é a via declarada ou reconhecida por ente do Poder Executivo Municipal como integrante do sistema viário de domínio público;
- LIX - via particular de circulação - é a via de circulação de veículos e/ou pedestres, de propriedade privada;
- LX - via pública de circulação - é o logradouro público destinado à circulação de veículos e/ou pedestres;
- Parágrafo único. Caso exista ambiguidade ou conflito nas definições desta Lei, em relação às de outras Leis, fica sendo válida a definição da Lei Municipal mais recente.

## Seção II

## Da Divisão Territorial

Art. 2º Para fins de parcelamento, uso e ocupação do solo fica o território do Município de Tatuí subdividido em macrozonas, definidas no Plano Diretor.

Parágrafo único. Macrozonas são porções do território do Município definidas em função das condições geomorfológicas, ambientais e de infraestrutura.

Art. 3º O território do Município fica dividido em Macrozona de Qualificação Urbana e Macrozona de Uso Multifuncional Rural. A Macrozona de Qualificação Urbana subdivide-se em:

Z1 - zona de ocupação induzida;

Z2 - zona de ocupação condicionada;

Z3 - zona de ocupação controlada urbana.

§ 1º A Macrozona de Uso Multifuncional Rural subdivide-se em:

Z4 - zona de ocupação controlada rural;

Z5 - zona de produção agrícola sustentável.

§ 2º Nas macrozonas de ocupação urbana e nas macrozonas de ocupação rural é obrigatória a recomposição e a preservação das matas ciliares para proteção dos corpos d'água correntes ou dormentes, bem como para a proteção do solo para impedir e corrigir a erosão do solo, inclusive nas obras de terraplenagem, sempre respeitando leis e normas estaduais e federais.

§ 3º Fica permitida a extração de produtos minerais não metálicos somente nas zonas:

ZU5 – Zona de Expansão Urbana;

ZU10 – Zona Industrial;

ZU11 – Zona de Ocupação Controlada Rural 1;

ZU14 – Zona de Ocupação Controlada Rural 2.

§ 3º Fica permitida a extração de produtos minerais não metálicos somente nas zonas: [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011\)](#)

ZU5 – Zona de Expansão Urbana;

ZU10 – Zona Industrial;

ZU11 – Zona de Ocupação Controlada Rural;

ZU14 – Zona de Ocupação Controlada.

§ 4º A liberação para a extração será em módulo de no máximo 40.000 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados), ficando a extração do segundo módulo liberada após recuperação de 50% (cinquenta por cento) do módulo anterior.

## Seção III Das Categorias de Uso do Solo

Art. 4º O Zoneamento em Tatuí subdivide-se em:

Parágrafo único. Para fins de regularização fundiária, nos casos em que o procedimento administrativo seja implantado exclusivamente pela administração municipal, poderá ser admitido lotes inferiores a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), desde que respeitado os limites previstos na legislação federal. [\(Incluído pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011\)](#)

ZU1 – Zona Estritamente Residencial – áreas de baixa densidade demográfica, com habitações unifamiliares.

ZU2 – Zona Predominantemente Residencial 1 – áreas de baixa a média densidade demográfica, com habitações uni e multifamiliares, admitindo-se comércios locais.

ZU3 – Zona Predominantemente Residencial 2 – áreas de média a alta densidade demográfica, com habitações uni e multifamiliares, admitindo-se comércios locais, geradores de tráfego de média intensidade e de ruído diurno.

ZU4 – Zona de Interesse Social – são áreas do território destinadas a proporcionar condições de moradia à população de baixa renda.

ZU5 – Zona de Expansão Urbana – são áreas de transição entre o meio urbano e o rural.

ZU6 – Zona Mista – local em que uma parte, destina-se a unidades habitacionais e a outra parte a unidades comerciais, de serviços ou institucionais.

ZU7 – Zona Central – é composta por áreas do território quer e querem uma qualificação urbanística e que têm as melhores condições de infraestrutura da cidade.

ZU8 – Corredor Comercial/Serviços 1 – são constituídos por lotes lindeiros a vias onde predomina o tráfego inter bairros e uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, não admitindo-se o uso gerador de ruído noturno.

ZU9 – Corredor Comercial/Serviços 2 – são constituídos por lotes lindeiros a vias onde predomina o tráfego inter bairros e uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, admitindo-se o uso gerador de ruído noturno.

ZU10 – Zona Industrial – área destinada às atividades predominantemente industriais.

ZU11 – Zona de Ocupação Controlada Rural 1 – é composta por áreas com fortes tendências para a expansão urbana, apresentando usos diversificados que às vezes se configuram como transição entre o meio rural e meio urbano.

ZU12 – Zona de Produção Agrícola Sustentável – é composta por áreas caracterizadas pelo uso predominantemente rural, permitindo edificações compatíveis com o uso agrícola, portanto, sem usos urbanos.

ZU13 – Zona Especial de Transporte Aéreo – área próxima ao aeroporto.

ZU14 – Zona de Ocupação Controlada Rural 2 – Área com forte tendência de expansão rural e de uso consolidado, com chácaras menores, permitindo lotes com até 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

Art. 4º O Zoneamento em Tatuí subdivide-se em: [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011\)](#)

ZU1 - Zona Estritamente Residencial - áreas de baixa densidade demográfica, com habitações unifamiliares; ([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011](#))

ZU2 - Zona Predominantemente Residencial 1- áreas de baixa a média densidade demográfica, com habitações uni e multifamiliares, admitindo-se comércio locais; ([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011](#))

ZU3 - Zona Predominantemente Residencial 2- áreas de média a alta densidade demográfica, com habitações uni e multifamiliares, admitindo-se comércio locais, geradores de tráfego de média intensidade e de ruído diurno; ([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011](#))

ZU4 - Zona de Interesse Social- são áreas do território destinadas a proporcionar condições de moradia à população de baixa renda; ([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011](#))

ZU5 - Zona de Expansão Urbana- são áreas de transição entre o meio urbano e o rural; ([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011](#))

ZU6 - Zona Mista - local em que uma parte, destina-se a unidades habitacionais e a outra parte a unidades comerciais, de serviços ou institucionais; ([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011](#))

ZU7 - Zona Central - é composta por áreas do território quer e querem uma qualificação urbanística e que têm as melhores condições de infraestrutura da cidade; ([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011](#))

ZU8 - Corredor Comercial/Serviços 1- são constituídos por lotes lindeiros a vias onde predomina o tráfego inter bairros e uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, não admitindo-se o uso gerador de ruído noturno; ([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011](#))

ZU9- Corredor Comercial/Serviços 2- são constituídos por lotes lindeiros a vias onde predomina o tráfego inter bairros e uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, admitindo-se o uso gerador de ruído noturno; ([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011](#))

ZU10 - Zona Industrial - área destinada às atividades predominantemente industriais; ([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011](#))

ZU11- Zona de Ocupação Controlada Rural 1- é composta por áreas com fortes tendências para a expansão urbana, apresentando usos diversificados que às vezes se configuram como transição entre o meio rural e meio urbano; ([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011](#))

ZU12 - Zona de Produção Agrícola Sustentável é composta por áreas caracterizadas pelo uso predominantemente rural, permitindo edificações compatíveis com o uso agrícola, portanto, sem usos urbanos; ([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011](#))

ZU13 - Zona Especial de Transporte Aéreo área próxima ao aeroporto; ([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011](#))

ZU14 - Zona de Ocupação Controlada – Área com forte tendência de expansão urbana e de uso consolidado, admitindo-se lotes com mínimo de 1.000 m<sup>2</sup>(mil metros quadrados). ([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011](#))

Parágrafo único. Para fins de regularização fundiária, nos casos em que o procedimento administrativo seja implantado exclusivamente pela administração municipal, poderá ser admitido lotes inferiores a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), desde que respeitado os limites previstos na legislação federal. ([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011](#))

Art. 5º Os usos admitidos constam do anexo 3 e os não classificados serão enquadrados por similaridade.

Art. 6º No caso de lotes situados em duas ou mais zonas distintas, aplicar-se-á o regime urbanístico previsto para a zona em que se encontrar a maior parte do lote, desde que do mesmo proprietário, exceto quando se tratar de divisas entre as ZU1 (Zona Estritamente Residencial) e ZU10 (Zona Industrial).

Parágrafo único. Caso o lote esteja situado com partes iguais em zonas distintas, aplicar-se-á o regime urbanístico daquela que tiver maior potencial construtivo.

Art. 7º Os usos definidos para as zonas classificam-se, conforme descrito a seguir e com os referidos detalhes no anexo 3:

~~R1 - Uso Residencial Unifamiliar - edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial, com apenas uma unidade de habitação por lote;~~

([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.405, de 2010](#))

R1 - Uso Residencial Unifamiliar - edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial, com apenas uma unidade de habitação por lote;

R2- Uso Residencial Multifamiliar - edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial, isoladas ou agrupadas horizontal e/ou verticalmente, com mais de uma unidade de habitação por lote ou gleba;

R3- Condomínio Vertical – todas as identificações de construção vertical, independente do uso, contempladas pela Lei de Direito Civil sob o regime de condomínio;

R4 - Condomínio Horizontal - até 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de terreno;

R5- Condomínio Horizontal- acima de 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de terreno;

LF1 - Loteamento até 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

LF2 - Loteamento acima de 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

C1- Usos Comerciais e de Serviços Locais (com até 200 m<sup>2</sup> de área construída);

C2- Comércio e Serviços de Média Incomodidade - Geradores de Tráfego de Média Intensidade (com até 300 m<sup>2</sup> de área construída);

C3- Comércio e Serviços de Alta Incomodidade- Geradores de Tráfego Intenso;

C4 - Comércio e Serviços Incômodos - Geradores de Tráfego Pesado;

GRD - Geradores de Ruído Diurno;

GRN - Geradores de Ruído Noturno;

TL - Turismo e Lazer;

UAI - Usos de Alta Incomodidade;

UE - Usos Especiais;

IN - Uso Industrial.

R2- Uso Residencial Multifamiliar - edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial, isoladas ou agrupadas horizontal e/ou verticalmente, com

mais de uma unidade de habitação por lote ou gleba e com espaços e instalações de uso comum;

R3- Condomínio Vertical – todas as identificações de construção vertical, independente do uso, contempladas pela Lei de Direito Civil sob o regime de condomínio;

R4 - Condomínio Horizontal - até 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de terreno;

R5- Condomínio Horizontal- acima de 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de terreno;

LF1 - Loteamento até 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

LF2 - Loteamento acima de 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

C1- Usos Comerciais e de Serviços Locais (com até 200 m<sup>2</sup> de área construída);

C2- Comércio e Serviços de Média Incomodidade - Geradores de Tráfego de Média Intensidade (com até 300 m<sup>2</sup> de área construída);

C3- Comércio e Serviços de Alta Incomodidade- Geradores de Tráfego Intenso;

C4 - Comércio e Serviços Incômodos - Geradores de Tráfego Pesado;

GRD - Geradores de Ruído Diurno;

GRN - Geradores de Ruído Noturno;

TL - Turismo e Lazer;

UAI - Usos de Alta Incomodidade;

UE - Usos Especiais;

IN - Uso Industrial.

#### **Seção IV** **Da Classificação das Edificações quanto à Ocupação do Solo**

Art. 8º A indicação dos usos permitidos a cada zona ou setores e suas características de ocupação estão relacionados nos anexos 2 e 3 - Índices Urbanísticos e Quadro de Usos Admitidos.

§ 1º O enquadramento de usos nas categorias C2, C3, C4, GRD, GRN, TL, UAI, UE e IN e suas adequações ao zoneamento não suspende a obrigatoriedade de atendimento a qualquer norma legal.

§ 2º Para o enquadramento dos diversos usos das categorias deste artigo, junto à área do entorno do aeroporto, deverão ser observadas as normas e restrições ao uso do solo nas áreas I, II e III definidas pelas curvas de nível de ruído 1 e 2, previstas na Portaria nº 1.141/GM5, de 08 de dezembro de 1987, do Ministério da Aeronáutica e suas eventuais alterações.

§ 3º Serão considerados como empreendimentos de impacto aqueles que por sua categoria (C2, C3, C4, GRD, GRN, TL, UAI, UE e IN) ou por sua metragem, edificações acima de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), exceto uso residencial. Serão considerados também empreendimentos de porte ou natureza que possam causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, e que exijam licenciamento especial por parte dos órgãos competentes do Município, os quais terão sua aprovação condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – (deve contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento) e aprovação do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI – (deve contemplar as soluções para os impactos gerados). Os mesmos serão analisados pela área técnica da prefeitura e pelo COMPLAT – Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Territorial. As conclusões do EIV poderão aprovar o empreendimento ou atividade, estabelecendo condições ou contrapartidas para seu funcionamento, ou poderão impedir sua realização.

§ 3º Serão considerados como empreendimentos de impacto aqueles que por sua categoria (C2, C3, 4, GRD, GRN, TL, UAI, EU e IN) ou por sua metragem, edificações acima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), exceto uso residencial. Serão considerados também empreendimentos de porte ou natureza que possam causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, e que exijam licenciamento especial por parte dos órgãos competentes do município, os quais terão sua aprovação condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – (deve contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento) e aprovação do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI – (deve contemplar as soluções para os impactos gerados). Os mesmos serão analisados pela área técnica da Prefeitura e pelo COMPLAT – Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Territorial. As conclusões do EIV poderão aprovar o empreendimento ou atividade, estabelecendo condições ou contrapartidas para seu funcionamento, ou poderão impedir sua realização. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.405, de 2010\)](#)

§ 4º O EIV- Estudo de Impacto de Vizinhança deve conter, no mínimo, impacto quanto:

I - ao adensamento populacional;

II - os equipamentos urbanos e comunitários;

III - o uso e ocupação do solo;

IV - a valorização imobiliária;

V - demanda por transporte público;

VI - a geração de tráfego;

VII - a infraestrutura do local;

VIII - a paisagem urbana;

IX - o meio ambiente (impermeabilização do terreno e aumento da temperatura);

X - o patrimônio natural e cultural.

§ 5º Fica permitido em todas as zonas urbanas, o uso de “escritórios” para efeito exclusivamente de entrega de correspondências, ficando expressamente proibido a abertura do mesmo ao público. [\(Incluído pela Lei ordinária nº 4.405, de 2010\)](#)

§ 6º Fica autorizado o recuo frontal de 4,00 m (quatro metros) nos loteamentos já consolidados localizados na ZU5 - Zona de Expansão Urbana” e ZU10 –Zona Industrial. [\(Incluído pela Lei ordinária nº 4.822, de 2013\)](#)

§ 7º Fica autorizada a instalação de atividade de fabricação, desde que respeitada a legislação ambiental vigente, nos seguintes termos: [\(Incluído pela Lei ordinária nº 4.822, de 2013\)](#)

a atividade com pouca incomodidade - na ZU2 (Zona Predominantemente Residencial 2); [\(Incluído pela Lei ordinária nº 4.822, de 2013\)](#)

b atividade com média incomodidade - permitido na ZU3 (Zona Predominantemente Residencial 2), ZU4 (Zona de Interesse Social), ZU6 (Zona Mista), ZU7 (Zona Central), ZU8 (Corredor Comercial/Serviços 1) e ZU9 (Corredor Comercial/ Serviços 2); [\(Incluído pela Lei ordinária nº 4.822, de 2013\)](#)

c atividade com alta incomodidade - permitido apenas na ZU10 (Zona Industrial). [\(Incluído pela Lei ordinária nº 4.822, de 2013\)](#)

## CAPÍTULO II DAS GENERALIDADES E ESPECIFICIDADES

### Seção I Da Ocupação do Solo

Art. 9º A ocupação do solo dar-se-á segundo os dispositivos de controle urbanísticos a seguir relacionados, visando assegurar racional distribuição de população, insolação, ventilação natural, proporção equilibrada entre edificações, lotes, equipamentos e espaços públicos e devem constar no quadro de áreas da planta a ser aprovada:

I - vetado;

II - taxa de ocupação (TO);

III - coeficiente de aproveitamento do lote (CA);

IV - taxa de permeabilidade (TP);

V - testada mínima;

VI - área mínima dos lotes.

VII - recuo frontal (R). [\(Incluído pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)

§ 1º Para efeito de adaptação da obra, devem ser seguidos todos os critérios para a aprovação de construções.

§ 2º Todos os projetos, incluindo demolição, unificação e desmembramento, deverão ser acompanhados de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

### Seção II Dos Recuos e Afastamentos

~~Art. 10. Os recuos frontais e laterais de cada edificação, serão sempre tomados perpendicularmente desde à edificação até cada um dos alinhamentos da área.~~

Art. 10. Os recuos frontais e afastamentos laterais de cada edificação, serão sempre tomados perpendicularmente desde à edificação até cada um dos alinhamentos da área. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)

~~Art. 11. O valor do recuo frontal é definido em função da zona em que se situar, conforme o quadro anexo 2 – índices urbanísticos. O recuo lateral e de fundo para edificações de 1 (um) pavimento será de 1,50 m e para edificação de 2 (dois) pavimentos será de 2,00 m, independentemente do compartimento a receber insolação, ventilação e iluminação.~~

Art. 11. O valor do recuo frontal é definido em função da zona em que se situar, conforme o Quadro Anexo 2 – Índices Urbanísticos. O afastamento lateral e de fundo para edificações de 1 (um) pavimento será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e para edificação de 2 (dois) pavimentos será de 2,00 m (dois metros), independentemente do compartimento a receber insolação, ventilação e iluminação. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)

~~§ 1º As edificações com mais de 2 (dois) pavimentos, deverão acrescentar 0,40 m (quarenta centímetros) aos afastamentos mínimos laterais para cada pavimento adicional, sendo projetados para o térreo ou laje de cobertura do~~

~~embasamento, os afastamentos obtidos para o último pavimento.~~

~~§ 1º As edificações com mais de 2 (dois) pavimentos, deverão acrescentar 0,15 m (quinze centímetros) aos afastamentos mínimos laterais para cada pavimento adicional, sendo projetados para o térreo ou laje de cobertura do embasamento, os afastamentos obtidos para o último pavimento; [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011\)](#)~~

~~§ 2º Terrenos com testada inferior a 7 m (sete metros) seguirão as normas estaduais de ventilação, iluminação e insolação.~~

~~§ 3º Terrenos remembrados/unificados seguirão o recuo frontal conforme anexo 2 e recuos laterais determinados nessa Lei.~~

~~§ 3º Terrenos remembrados/unificados seguirão o recuo frontal conforme o Anexo 2 e afastamentos laterais determinados nesta Lei. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)~~

~~§ 4º Reformas e Demolições obedecerão às normas vigentes.~~

~~§ 5º As edificações iniciadas após a aprovação dessa Lei obedecerão às normas vigentes no anexo 2.~~

~~§ 5º As edificações iniciadas após a aprovação desta Lei obedecerão às normas vigentes nos Anexos. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)~~

Art. 12. Consideram-se suficientes para iluminação, insolação e ventilação de qualquer compartimento:

I - nas edificações com 01 (um) pavimento, espaços livres fechados com área não inferior a 6 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e dimensão mínima de 2.00 m (dois metros);

II - nas edificações com 02 (dois) pavimentos ou mais, espaços livres fechados que contenham, no plano horizontal, a área equivalente a H<sup>2</sup>/4 (H ao quadrado dividido por quatro), onde H representa a diferença de nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser insulado, iluminado e ventilado, permitindo-se escalonamento.

§ 1º A dimensão mínima do espaço livre fechado, referido no inciso II, será sempre igual ou superior a H/4 (H dividido por quatro), não podendo ser inferior a 2 metros e sua área não inferior a 10 m<sup>2</sup>, podendo ter qualquer forma, desde que nele possa ser inscrito, no plano horizontal, um círculo de diâmetro igual a H/4 (H dividido por quatro).

§ 2º As dimensões referidas no inciso II, quando H/6 (H dividido por seis) for superior a 3.00 m (três metros), a largura excedente deste valor poderá ser contada sobre o espaço aberto do imóvel vizinho, desde que constitua recuo legal obrigatório.



§ 3º Para ventilação, insolação e iluminação de compartimento sanitário, caixas de escada e corredores com mais de 10,00 (dez) metros de comprimento será suficiente o espaço livre fechado com área mínima de 4,00 m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) com dimensão mínima de 1,50 m (um metro e meio), em prédios de 4 (quatro) pavimentos, acrescentando 1,00 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por pavimento adicional.

§ 4º Em qualquer tipo de edificação será admitida a ventilação indireta ou ventilação forçada de compartimentos sanitários mediante:

I - ventilação indireta através de compartimento contíguo, por meio de duto de seção não inferior a 0,40 m<sup>2</sup> com dimensão mínima de 0,40 m e extensão não superior a 4,00 (quatro) metros. Os dutos deverão se abrir para o exterior e ter as aberturas teladas.

II - ventilação natural por meio de chaminé de tiragem atendendo aos seguintes requisitos mínimos:

a seção transversal dimensionado de forma que correspondam no mínimo a 6 cm<sup>2</sup> de seção para cada metro de altura da chaminé, devendo em qualquer caso ser capaz de conter um círculo de 0,60 m de diâmetro;

b ter prolongamento de pelo menos 1 (um) metro acima da cobertura;

c ser provida de abertura inferior, que permita a limpeza e de dispositivo superior contra penetração de água de chuva.

~~Art. 13. Fica vedada a ocupação da área dos afastamentos mínimos frontais, laterais e alinhamento da via pública, com balanço de sacadas, detalhes construtivos ou arquitetônicos, marquises e portões que invadam a calçada.~~

Art. 13. Fica vedada a ocupação da área dos recuos mínimos frontais, afastamentos laterais e alinhamento da via pública, com balanço de sacadas, detalhes construtivos ou arquitetônicos, marquises e portões que invadam a calçada. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)

~~Parágrafo único. As calçadas deverão ter superfície regular, firme, contínua, sem barreiras, sem degraus, inclinações ou rampas transversais, de forma a não prejudicar a circulação de pedestres e de portadores de mobilidade reduzida, conforme legislação municipal específica.~~

Parágrafo único. As calçadas deverão ter superfície regular, firme, contínua, sem barreiras, sem degraus, inclinações ou rampas transversais, de forma a não prejudicar a circulação de pedestres e de portadores de mobilidade reduzida, conforme legislação municipal específica. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.405, de 2010\)](#)

Art. 14. Para efeito do cálculo do recuo e dos afastamentos acrescidos, não serão considerados:

I - beiral de cobertura, detalhes construtivos ou arquitetônicos, com projeção máxima de 0,80 m de largura;

~~II - escadas de acesso ou para proteção contra incêndio, com projeção máxima de 0,80 m (oitenta centímetros) de largura, desde que situadas nos afastamentos laterais e de fundos.~~

II - escadas de acesso ou para proteção contra incêndio, com projeção máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, desde que situadas nos afastamentos laterais e de fundos. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.405, de 2010\)](#)

Parágrafo único. Os itens I e II deste artigo não se aplicam às construções com alinhamento voltado para a via pública.

Art. 15. O recuo frontal e afastamentos laterais e de fundo poderão ser ocupados com:

I - circulação;

~~II - ajardinamento e área de recreação, desde que descobertos;~~

II - ajardinamento desde que descoberto; [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.405, de 2010\)](#)

III - muros de arrimo, construídos em função dos desníveis do terreno;

IV - guaritas, lixeiras, central de gás liquefeito de petróleo (GLP) e subestação de energia elétrica.

§ 1º Fica permitida a construção nos afastamentos laterais e de fundo quando não existir abertura para receber insolação, ventilação e iluminação. [\(Incluído pela Lei ordinária nº 4.405, de 2010\)](#)

§ 2º Em lotes de esquina será obrigatório o recuo frontal estabelecido no anexo 2 e afastamento lateral mínimo de 2 (dois) metros do lado adjacente a via lateral, e deverá estar em conformidade com o art. 11. [\(Incluído pela Lei ordinária nº 4.405, de 2010\)](#)

§ 3º Em lotes com frente para duas ruas, o recuo frontal fica conforme o disposto no Anexo 2 e o recuo de fundo de 2,00m (dois metros). [\(Incluído pela Lei ordinária nº 4.405, de 2010\)](#)

Art. 16. Ocorrendo construção de mais de uma edificação distinta no mesmo lote, o afastamento mínimo entre as edificações deverá ser igual a duas vezes o afastamento lateral obrigatório previsto, respeitado a distância mínima de 3,00 m (três metros).

### Seção III Da Taxa de Ocupação do Lote

Art. 17. Para efeito desta Lei, taxa de ocupação é o percentual expresso pela relação entre a área de maior projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar, definida em função do uso e da zona em que se situa. As taxas de ocupação máximas são definidas no quadro anexo 2.

Parágrafo único. Não são computadas no cálculo da taxa de ocupação as áreas de projeção de jardineiras, marquises e beirais das construções, até 0,80 m (oitenta centímetros) de largura.

~~Art. 18. Em todos os lotes com divisas junto a vias que constituem limites de zonas, são permitidos os usos da zona menos restritiva, obedecidos as Taxas de Aproveitamento, Taxas de Ocupação, Recuos e demais regras de ocupação definidas para a zona onde estão localizados considerando a profundidade máxima de 50,00 m (cinquenta metros) a partir da testada do imóvel, sendo vedado o acesso através de outras vias que não aquela que estabelece o limite entre zonas, exceto no caso de se tratar de terreno de esquina que poderá ter acesso também pela rua lateral.~~

Art. 18. Em todos os lotes com divisas junto a vias que constituem limites de zonas, são permitidos os usos da zona menos restritiva, obedecidos os Coeficientes de Aproveitamento, Taxas de Ocupação, Recuos e demais regras de ocupação definidas para a zona onde estão localizados considerando a profundidade máxima de 50,00 m (cinquenta metros) a partir da testada do imóvel, sendo vedado o acesso através de outras vias que não aquela que estabelece o limite entre zonas, exceto no caso de se tratar de terreno de esquina que poderá ter acesso também pela rua lateral. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)

Art. 18. Em todos os lotes com divisas junto a vias que constituem limites de zonas exceto ZU8 (Corredor Comercial/Serviços 1) e ZU9 (Corredor Comercial/Serviços 2), são permitidos os usos da zona menos restritiva, obedecidos os Coeficientes de Aproveitamento, Taxas de Ocupação, Recuos e demais regras de ocupação definidas para a zona onde estão localizados considerando a profundidade máxima de 50,00 m (cinquenta metros) a partir da testada do imóvel, sendo vedado o acesso através de outras vias que não aquela que estabelece o limite entre zonas, exceto no caso de se tratar de terreno de esquina que poderá ter acesso também pela rua lateral. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.405, de 2010\)](#)

§ 1º No cálculo da Taxa de Ocupação devem ser computadas as áreas cobertas para estacionamento de veículos, inclusive garagem de residência unifamiliar.

§ 2º Nos limites de zonas ZU8 (Corredor Comercial/Serviços 1)/ZU10 (Zona Industrial) e ZU9 (Corredor Comercial/Serviços 2)/ZU10 (Zona Industrial), serão admitidos os usos das duas zonas. [\(Incluído pela Lei ordinária nº 4.822, de 2013\)](#)

#### **Seção IV Do Coeficiente de Aproveitamento do Lote**

Art. 19. A área máxima de construção será obtida através da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CA), expresso em unidades constantes e variável de acordo com a zona em que se situa. Os valores das taxas de aproveitamento são os previstos no quadro anexo 2, e definida pela relação entre o total da área construída e a área total do terreno, segundo a seguinte fórmula:

§ 1º Não são computadas, para efeito de cálculo de CA, estacionamento de veículos em subsolo, elevadores, caixa de escada e as áreas descobertas destinadas a estacionamento de veículos, exceto se situada em edifício garagem.

CA = AC / AT, onde:

CA = coeficiente de aproveitamento do lote.

AC = área total da construção.

AT = área total do lote.

§ 2º Fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento máximo "5" para as zonas ZU7, ZU8 e ZU9, constantes no anexo II. [\(Incluído pela Lei ordinária nº 4.640, de 2012\)](#)

#### **Seção V Da Taxa de Permeabilidade**

Art. 20. A Taxa de Permeabilidade (TP) é aquela que permite calcular a área mínima de infiltração da água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação não drenante. Para se obter a área mínima permeável, multiplica-se a Taxa (TP) definida no quadro anexo 2 de cada Zona de Uso pela área do terreno objeto da edificação.

#### **Seção VI Da Testada Mínima**

Art. 21. Testada é o alinhamento correspondente à via pública de circulação, sendo que, nos lotes ou glebas voltados para mais de uma via pública de circulação, será considerado como testada o alinhamento em que situar-se o acesso principal do imóvel.

§ 1º É vedada a instituição de loteamento, desmembramento, desdobro ou quaisquer outras modificações, que resultem em lotes com testada inferior às dimensões mínimas estabelecidas no quadro anexo 2.

~~§ 2º Será obrigatório o recuo frontal conforme anexo 2 e recuo lateral ou de fundo, levando-se em consideração o disposto no art. 11 desta Lei.~~

§ 2º Será obrigatório o recuo frontal conforme Anexo 2 e afastamento lateral ou de fundo, levando-se em consideração o disposto no art. 11 desta Lei. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)

#### **Seção VII Da Área Mínima**

Art. 22. Os lotes resultantes tanto de desdobro, como loteamento ou desmembramento deverão observar as dimensões mínimas definidas para cada zona de uso apresentadas no quadro anexo 2.

Parágrafo único. Na ZU12 - Zona de Produção Agrícola Sustentável, qualquer parcelamento, desdobro ou desmembramento do solo deverá observar o módulo mínimo rural, definido pelo INCRA.

#### **Seção VIII Dos Estacionamento e Vagas**

Art. 23. Em qualquer uma das zonas de uso são exigidas vagas para estacionamento de veículos automotores dentro dos lotes, conforme disposto no quadro anexo 4 - Vagas e Estacionamento- Tabela 1. A dimensão mínima das mesmas será de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) de largura e de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento.

§ 1º Os espaços destinados aos estacionamentos e pátios de carga e descarga deverão estar situados totalmente dentro dos limites do lote, de modo a poder realizar no seu interior todas as operações de estacionamento, carga e descarga. [\(Incluído pela Lei ordinária nº 4.405, de 2010\)](#)

§ 2º Para as edificações já existentes até a data de aprovação desta Lei, que forem objeto de ampliação da área já construída ou sofrerem mudança de uso, será exigido o provimento de vagas de estacionamento, calculado sobre a área acrescida, na proporção estabelecida pelo Anexo 4. [\(Incluído pela Lei ordinária nº 4.405, de 2010\)](#)

§ 3º A área necessária ao atendimento da exigência constante no "caput" deste artigo poderá localizar-se em outro imóvel, a uma distância máxima de 200,00m (duzentos metros), desde que vinculado à edificação, por intermédio de um instrumento jurídico adequado, com vigência mínima igual ao período de validade do Alvará de Funcionamento. [\(Incluído pela Lei ordinária nº 4.405, de 2010\)](#)

§ 4º O não cumprimento do disposto no parágrafo anterior determinará o imediato cancelamento do Alvará de Funcionamento, sem prejuízo de outras cominações legais previstas. [\(Incluído pela Lei ordinária nº 4.405, de 2010\)](#)

Art. 24. No cálculo do número mínimo de vagas de estacionamento deverão ser reservadas vagas para portador de deficiência, localizadas próximo das entradas dos edifícios, com largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) e comprimento de 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros), conforme disposto no quadro anexo 4 - Vagas e Estacionamento - Tabela 2.

Art. 25. É obrigatória a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento de automóveis ou carga e descarga de caminhões nos casos previstos, observados os limites mínimos estabelecidos para cada uso, determinado por área construída, conforme o quadro anexo 4.

Art. 26. Além de atender aos números mínimos de vagas, todos os usos deverão ter seu projeto de estacionamento e de acesso de veículos ao terreno analisado e aprovado pela Prefeitura Municipal de Tatuí, incluídos as eventuais alterações de uso para o imóvel edificado ou não.

Art. 27. Os processos de aprovação das edificações, referentes aos diversos usos, ou substituição de uso em edificação existente, que resultarem na geração de mais de 50 vagas, serão precedidos de consulta prévia de viabilidade de localização, relacionada à operação do sistema viário, realizada através dos órgãos municipais competentes, e, quando for o caso, a sua aprovação estará condicionada à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e aprovação do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

Art. 28. Fica facultada a reserva de vagas de estacionamento para os imóveis situados na Zona Central, destinados ao uso comercial e/ou prestação



de serviços, com área construída de até 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

§ 1º Os espaços destinados aos estacionamentos e pátios de carga e descarga deverão estar situados totalmente dentro dos limites do lote, de modo a poder realizar no seu interior todas as operações de estacionamento, carga e descarga.

§ 2º Para as edificações já existentes até a data de aprovação desta Lei, que forem objeto de ampliação da área já construída ou sofrerem mudança de uso, será exigido o provimento de vagas de estacionamento, calculado sobre a área acrescida, na proporção estabelecida pelo anexo 4.

§ 3º A área necessária ao atendimento da exigência constante no **caput** deste artigo poderá localizar-se em outro imóvel, a uma distância máxima de 200,00 m (duzentos metros), desde que vinculado à edificação, por intermédio de um instrumento jurídico adequado, com vigência mínima igual ao período de validade do habite-se ou alvará de utilização.

§ 4º O não cumprimento do disposto no parágrafo anterior determinará o imediato cancelamento do Habite-se ou Alvará de Utilização, sem prejuízo de outras cominações legais previstas.

Art. 29. Os edifícios-garagem deverão observar os índices urbanísticos previstos para as respectivas zonas, sendo que, para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CA), somente os espaços destinados às vagas de estacionamento serão consideradas como área construída na sua totalidade

### CAPÍTULO III DAS REGRAS SOBRE CASOS ESPECIAIS

#### Seção I Dos Depósitos e Postos de Revenda dos Derivados de Petróleo

~~Art. 30. Depósitos e postos de revenda de derivados de petróleo são instalações destinadas ao armazenamento de recipientes transportáveis e venda de combustíveis para veículos e serviços afins, tais como: botijão de gás, gasolina, álcool, óleos, lubrificação e lavagem, observando o disposto no anexo 3.~~

Art. 30. Depósitos e postos de revenda de derivados de petróleo são instalações destinadas ao armazenamento de recipientes transportáveis e venda de combustíveis para veículos e serviços afins, tais como: botijões de gás, gasolina, álcool, óleos, lubrificação e lavagem, observado o disposto nos Anexos. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)

Art. 31. Os projetos de instalação de postos de revenda de combustíveis e de derivados de petróleo deverão prever medidas especiais de segurança, isolamento e proteção ambiental, observando as disposições normativas das legislações específicas, federal e estadual.

Art. 32. Os postos de revenda e armazenamento de recipientes transportáveis de gás deverão obedecer às determinações das Normas de Segurança, em vigor.

§ 1º Os depósitos de revenda de gás liquefeito de petróleo, embora vinculados a outra atividade comercial, dependerão de alvará de funcionamento próprio, do qual constará a capacidade máxima de armazenamento autorizada.

~~§ 2º Os depósitos de distribuição geral de gás, com capacidade de armazenamento acima de 6.240 kg deverão localizar-se obrigatoriamente na Zona 10 - Zona Industrial, conforme quadro anexo 2.~~

§ 2º Os depósitos de distribuição geral de gás, com capacidade de armazenamento acima de 6.240 kg (seis mil, duzentos e quarenta quilogramas), deverão localizar-se obrigatoriamente na Zona 10 - Zona Industrial, conforme Anexos [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)

§ 3º O armazenamento de qualquer quantidade de GLP superior a cinco unidades de até 13 Kg (treze quilos), necessitará de instalação compatível com a quantidade de GLP e será limitado pela capacidade nominal total dos recipientes transportáveis, cheios, parcialmente utilizados ou vazios, com as seguintes denominações e características:

I - Área de Armazenamento Classe I:

a capacidade de armazenamento – até 520 kg de GLP;

b área de armazenamento mínima de 4 m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados).

II - Área de Armazenamento Classe II:

a capacidade de armazenamento – até 1.560 kg de GLP;

b área de armazenamento mínima de 8 m<sup>2</sup> (oito metros quadrados).

III - Área de Armazenamento Classe III:

a capacidade de armazenamento – até 6.240 kg de GLP.

IV - Área de Armazenamento Classe IV:

a capacidade de armazenamento – até 24.960 kg de GLP.

V - Área de Armazenamento Classe V:

a capacidade de armazenamento – até 49.920 kg de GLP.

VI - Área de Armazenamento Classe VI:

a capacidade de armazenamento – até 99.840 kg de GLP.

VII - Área de Armazenamento Especial:

a capacidade de armazenamento – superior a 99.840 kg de GLP.

#### Seção II Das Torres para Antenas de Transmissão de Radiação Eletromagnética

~~Art. 33. A edificação de torre destinada à instalação de antena de transmissão de radiação eletromagnética dependerá de autorização do órgão competente. [\(Revogado pela Lei ordinária nº 4.942, de 15 de abril de 2015\)](#)~~

Art. 34. O requerimento para a edificação de torre para antena de transmissão de radiação eletromagnética deverá vir acompanhado de, no mínimo, projeto de execução das obras civis e específico das instalações, acompanhado da ART - Anotação de Responsabilidade Técnica. [\(Revogado pela Lei ordinária nº 4.942, de 15 de abril de 2015\)](#)

Parágrafo único. Não poderão ser autorizadas as edificações que venham causar interferência nos elementos estéticos e paisagísticos e no patrimônio cultural, arquitetônico e turístico do Município. [\(Revogado pela Lei ordinária nº 4.942, de 15 de abril de 2015\)](#)

Art. 35. O ponto de emissão da radiação de antenas transmissoras deverá estar, no mínimo, a 30 m (trinta metros) de distância da divisa do imóvel onde estiver instalada. ~~(Revogado pela Lei ordinária nº 4.942, de 15 de abril de 2015)~~

§ 1º A base de sustentação de qualquer antena transmissora deverá estar, no mínimo, a 15 (quinze) metros de distância das divisas do local em que estiver instalada, observando-se o disposto no artigo anterior. ~~(Revogado pela Lei ordinária nº 4.942, de 15 de abril de 2015)~~

§ 2º Fica vedada a instalação de antenas transmissoras de radiação eletromagnéticas, num raio de 100 m (cem metros) de estabelecimentos de ensino, hospitais, clínicas e residências. ~~(Revogado pela Lei ordinária nº 4.942, de 15 de abril de 2015)~~

§ 2º Fica vedada a instalação de antenas transmissoras de radiação eletromagnéticas, num raio de 100m (cem metros) de estabelecimentos de ensino, hospitais e clínicas. ~~(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.405, de 2010)~~

### **Seção III Dos Cemitérios**

~~Art. 36. As áreas destinadas a cemitérios que se utilizam de formas tradicionais de sepulturas não poderão apresentar superfície inferior a 1 ha. (um hectare), observando o disposto no anexo 3.~~

Art. 36. As áreas destinadas a cemitérios que se utilizam de formas tradicionais de sepulturas não poderão apresentar superfície inferior a 1 ha (um hectare), observando o disposto nos Anexos ~~(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009)~~

Art. 37. As condições topográficas e pedológicas do terreno deverão ser adequadas ao fim proposto, a critério dos órgãos técnicos da Prefeitura.

Art. 38. A área destinada à construção de sepulturas não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área total do cemitério.

§ 1º As áreas destinadas às sepulturas incluem os afastamentos entre as mesmas, não incluindo os espaços destinados aos corredores de circulação de pedestres.

§ 2º As câmaras mortuárias somente serão permitidas nas áreas internas do cemitério.

Art. 39. Os cemitérios deverão apresentar, em todo o seu perímetro, uma faixa de isolamento com largura mínima de 10,00 m (dez metros).

Parágrafo único. As áreas não pavimentadas, da faixa de isolamento, deverão ser mantidas com arborização e vegetação adequada a critério do Órgão Municipal do Meio Ambiente.

Art. 40. Os cemitérios disporão de, no mínimo, 15 (quinze) vagas de estacionamento interno por capela.

§ 1º Quando o cemitério contar com uma só capela disporá de, no mínimo 30 (trinta) vagas de estacionamento interno.

§ 2º Os acessos ou saídas de veículos deverão observar um afastamento mínimo de 200,00 m (duzentos metros) de qualquer cruzamento do sistema viário principal, existente ou projetado.

## **CAPÍTULO IV PARCELAMENTO DO SOLO E DOS LOTEAMENTOS**

### **Seção I Do Parcelamento do Solo**

Art. 41. O parcelamento do solo para fins urbanos rege-se por esta Lei, observadas as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 42. Qualquer modalidade de parcelamento do solo, bem como sua alteração ou cancelamento, parcial ou total, fica sujeita à aprovação prévia da Prefeitura, nos termos das disposições desta Lei.

Art. 43. A aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de loteamento ou desmembramento para fins urbanos registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração.

Art. 44. Considera-se parcelamento do solo a subdivisão da terra, em unidades juridicamente independentes.

Art. 45. O parcelamento do solo urbano será efetuado sob a forma de loteamento ou desmembramento.

~~Art. 46. O parcelamento do solo para fins urbanos só é permitido nas áreas situadas dentro da Área Urbana e na Zona de Ocupação Controlada Rural, obedecendo aos índices urbanísticos - anexo 2 e usos admitidos - anexo 3.~~

Art. 46. O parcelamento do solo para fins urbanos só é permitido nas áreas situadas dentro da Área Urbana e na Zona de Ocupação Controlada, obedecendo aos índices urbanísticos - Anexo 2 e usos admitidos - Anexo 3. ~~(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.617, de 2011)~~

Art. 47. Na Zona de Produção Agrícola Sustentável (ZU12) não será permitido parcelamento do qual resultem lotes de terreno de dimensão inferior ao módulo rural da região estabelecido nos termos da legislação aplicável.

Art. 48. Fica o loteador obrigado a deixar executado um equipamento comunitário, urbano ou espaços livres de uso público em qualquer loteamento, independente da zona que se localiza. O tipo do equipamento urbano e o local serão definidos pela Prefeitura.

Art. 49. Nenhum parcelamento do solo será permitido em terrenos que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;

II - terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública ou que desaconselham a edificação;

III - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências técnicas específicas formuladas pela Prefeitura;

IV - terrenos nos quais as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação, conforme parecer técnico das Secretarias Municipais de Agricultura e de Meio Ambiente, ou outra que vier a substituí-las.

V - terrenos localizados em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas;

VI - terrenos localizados em áreas com reservas naturais em relação às quais há interesse coletivo de sua proteção;

VII - terrenos localizados em áreas de qualidade paisagística de interesse público.

Art. 50. Os cursos d'água não poderão ser aterrados, alterados ou afastados, ressalvado o relevante interesse público e com prévio consentimento dos órgãos competentes municipais, estaduais e federais.

Art. 51. Faixas de proteção ao longo de corpos d'água, desde o seu nível mais alto em faixa marginal, que poderão ser computadas como espaços livres de uso público, com largura mínima de cada lado de:

I - de 30 m (trinta metros) para os cursos d'água de menos de 10 m (dez metros) de largura;

II - de 50 m (cinquenta metros) para os cursos d'água que tenham de 10 m (dez metros) a 50 m (cinquenta metros) de largura;

III - ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais, 15 m (quinze metros) em torno;

IV - nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 m (cinquenta metros) de largura.

Art. 52. As áreas com vegetação densa não poderão ser destruídas ou afetadas sem prévio consentimento da Prefeitura Municipal e a aprovação dos demais órgãos públicos competentes.

Art. 53. Quando necessário, a Prefeitura Municipal com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado previamente a aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Art. 54. Ao longo das faixas de domínio público das estradas municipais, rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de faixa não edificável de 15,00 m (quinze metros) de largura de cada lado de suas margens e dos limites das faixas de domínio.

Art. 55. Ao longo das redes de alta tensão deverá ser reservada uma faixa não edificável de domínio público de 50 m (cinquenta metros) de largura, no mínimo.

Parágrafo único. Esta faixa poderá ser urbanizada desde que seja projetada avenida com canteiro central de 18,00 m (dezoito metros) de largura, devendo a rede localizar-se no eixo desta, com faixas de rolamento de no mínimo 9,00 m (nove metros) cada. As travessias transversais da avenida deverão distar no mínimo 15,00 m (quinze metros) de qualquer parte da estrutura metálica e manter a distância mínima de 8,40 m (oito metros e quarenta centímetros) entre a plataforma da pista e o condutor inferior da linha.

Art. 56. Para fins de parcelamento do solo, nos terrenos de esquina, a testada mínima estabelecida para o lote deverá ser acrescida do recuo frontal obrigatório previsto para a zona ou setor onde o terreno se localiza.

Art. 57. A hierarquia e as dimensões das vias de circulação obedecerão às seguintes dimensões:

I - vias locais: tráfego leve, caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas, onde as dimensões mínimas são de 14,00 m (quatorze metros) de largura com 8,00 m (oito metros) de caixa de rolamento, sendo que a largura mínima para calçadas será de 3 m (três metros);

II - vias coletoras: tráfego médio, destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade, onde as dimensões mínimas são de 21,00 m (vinte e um metros) de largura com 15,00 m (quinze metros) de caixa de rolamento, sendo que a largura mínima para calçadas será de 3 m (três metros);

III - vias arteriais: tráfego pesado, caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade, onde as dimensões mínimas são de 28,00 m (vinte e oito metros) de largura com 22,00 m (vinte e dois metros) de caixa de rolamento, sendo que a largura mínima para calçadas será de 3 m (três metros).

Art. 58. A praça de retomo denominadas "cul de sac", das ruas sem saída de acesso aos lotes das quadras, terá diâmetro mínimo 20,00 m (vinte metros), exceto nas vias de parcelamentos industriais, que deverá ter diâmetro mínimo de 34,00 m (trinta e quatro metros).

Art. 59. Na aprovação de loteamento será sempre considerada a urbanização da área contígua ou limítrofe, devendo as vias de circulação previstas articularem-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizarem-se com a topografia local.

Art. 60. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo único. Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento), desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do comprimento da rua.

Art. 61. A declividade transversal mínima nas vias de circulação será de 0,5% (meio por cento).

Art. 62. A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior à largura desta, ainda que pela função característica possa ser considerada de categoria inferior.

Parágrafo único. A rua que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ter o seu eixo deslocado desta.

Art. 63. Os alinhamentos das vias públicas dos cruzamentos deverão ser concordados por um arco de raio mínimo igual a 9 m (nove metros) e a construção da guia acompanhará este raio acrescido da medida do passeio de maior largura correspondente ao tipo de via considerado.

Art. 64. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros), porém nas zonas ZU1, ZU2, ZU5, ZU8, ZU9, ZU11, ZU13 e ZU14, será admitido o máximo de 250,00 m (duzentos e cinquenta metros).

Art. 65. O(s) acesso(s) ao parcelamento, a partir do sistema viário básico do Município ou a partir de rodovia estadual ou federal existente, deve(m) ser realizado(s) através de sua(s) via(s) de maior largura.

## **Seção II Dos Loteamentos**

Art. 66. Os loteamentos deverão ter implantados os seguintes requisitos:

I - numeração e demarcação dos lotes e quadras com marco de concreto;

II - estrutura e pavimentação definitiva em todas as vias, incluindo meio fio, de acordo com as diretrizes e normas técnicas apontadas pelos órgãos competentes do Município;

III - rede de drenagem pluvial, de acordo com projeto aprovado pelo Município;

IV - rede de distribuição de água potável com ligações até a calçada, de acordo com o projeto aprovado pela concessionária competente;

V - vetado;

VI - rede de iluminação pública em todas as vias e logradouros, de acordo com projeto aprovados pela concessionária competente;

VII - esgotamento sanitário de acordo com projeto aprovado pelo órgão competente do Município;

VIII - arborização dos passeios públicos e dos canteiros de avenidas, de acordo com a Secretaria de Meio Ambiente;

IX - implantação de placas denominativas das vias e logradouros públicos, áreas verdes e institucionais, após a publicação, pelo Poder Executivo, de Lei denominativa.

X - redes de distribuição de energia elétrica, de acordo com as normas vigentes e projeto aprovado pela concessionária de energia elétrica competente. [\(Incluído pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)

XI - implantação de ciclovias. [\(Incluído pela Lei ordinária nº 5.035, de 2016\)](#)

Art. 67. As dimensões mínimas de lotes permitidas nos parcelamentos são as constantes no Quadro Anexo 2.

Art. 68. As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público serão consideradas áreas públicas e não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, observando os seguintes valores:

a 10% (dez por cento) para áreas verdes;

I - 5% (cinco por cento) para áreas institucionais, com o mínimo de 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

II - 20% (vinte por cento) para vias de circulação de veículos e pedestres.

§ 1º São adotadas as seguintes definições:

I - Áreas Verdes são as áreas com restrição de uso, onde a prioridade é pela manutenção e restauração florestal. Deverão ser computadas nestas áreas as áreas de Reserva Legal (Lei nº 4.771/65), áreas de proteção permanentes (Lei nº 4.771/65 e suas alterações) e áreas florestais com impedimentos legais. São espaços livres, de uso público, arborizados e/ou cobertos por vegetação natural, reservado a cumprir funções ecológicas e paisagísticas;

II - Sistemas de Lazer são espaços livres, de uso público, distintas das áreas verdes, destinados a usos recreativos e esportivos, podendo incorporar praças, áreas permeáveis de lazer, esportes, em que se permite a instalação de mobiliário de apoio a estas atividades, tais como quiosques, bancos, iluminações, guaritas de segurança, quadras esportivas e similares;

III - Áreas Institucionais são áreas de uso público, destinadas a equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer, etc. e equipamentos urbanos de abastecimento de água, sistema de esgoto, energia elétrica, sistema de drenagem etc. que passarão a integrar o domínio do município;

§ 2º Após a aprovação do loteamento, fica o loteador obrigado a transferir, para a Prefeitura Municipal, quando do registro do parcelamento, sem qualquer ônus para o Município, as áreas destinadas ao uso público.

§ 3º As áreas de terreno classificadas como reserva legal de preservação permanente ou áreas não edificáveis, poderão ser computadas em sua totalidade como área verde, desde que seja implantado pelo loteador, plano de recuperação e/ou adequação para uso público, conforme diretrizes específicas fornecidas pela Prefeitura Municipal.

§ 4º A área verde que for localizada na APP (Área de Preservação Permanente) deverá cumprir sua função ecológica e paisagística, onde não será permitida a utilização para áreas de repouso, recreativa, de lazer e esportivas.

Art. 69. A localização das áreas institucionais deverão ser definidas pela Prefeitura Municipal através do órgão competente e a mesma deverá estar em um (1) só perímetro, porém caso seja de interesse do Município a mesma poderá estar em duas (2) localidades diferentes, a critério da Prefeitura.

Art. 70. As áreas do sistema viário de loteamento são obrigatoriamente destinadas ao uso comum do povo e deverão articular-se com vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas.

Parágrafo único. As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, deverão estar situadas em locais cujas características técnicas permitam a sua plena utilização, obrigatoriamente, ter frente para a via oficial de circulação em extensão compatível com sua dimensão e condições topográficas que garantam pleno acesso aos mesmos.

Art. 71. São considerados urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 72. São considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde e lazer.

Art. 73. Os loteamentos com mais de 50 (cinquenta) lotes, devem reservar, no mínimo 10% (dez por cento) dos lotes, obrigatoriamente para o comércio e serviços, sempre que o zoneamento permitir e os mesmos devem estar demarcados em projeto.

Art. 74. As áreas públicas de loteamentos serão definidas por uma comissão composta de no mínimo 3 (três) pessoas da área técnica da Prefeitura de Tatuí, responsáveis pela aprovação.

### **Seção III Dos Loteamentos Populares**

Art. 75. Consideram-se loteamentos populares aqueles que apresentam características especiais e são destinados, especificamente, à população de baixo poder aquisitivo.

§ 1º Lote popular é aquele que tem 175,00 m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados) de área, e 7,00 m (sete metros) de testada.

§ 2º Fica autorizada a implantação de loteamentos populares na Zona de Interesse Social, conforme Anexo 1-Mapa de Zoneamento.

§ 2º Fica autorizada a implantação de loteamentos populares na Zona de Interesse Social, conforme Anexo 1-A - Mapa de Zoneamento. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)

Art. 76. A execução de loteamentos populares e/ou conjuntos habitacionais, de competência do Poder Público Municipal, poderão ser realizados mediante convênio com órgãos federais ou estaduais ou com cooperativas habitacionais sem fins lucrativos ou contratados com a iniciativa privada.

Parágrafo único. Os contratos com a iniciativa privada de que trata o "caput" deste artigo, serão regulamentados através de decretos, onde deverá constar obrigatoriamente:

I - critérios para a seleção dos contratados;

II - obrigações das partes envolvidas;

III - critérios para estabelecer a definição do custo da área a ser loteada, da infraestrutura a ser implantada e dos lotes a serem repartidos entre os contratantes;

IV - condições de tramitação do projeto de loteamento junto ao Município;

V - critérios de seleção dos beneficiários do programa habitacional;

VI - critério para o ressarcimento de ambas as partes dos valores investidos nas áreas a serem loteadas;

VII - forma de alienação dos lotes constantes dos parcelamentos implantados em regime de parceria.

Art. 77. Os loteamentos populares deverão ser enquadrados na Legislação Federal e Estadual, nesta Lei e nas demais leis municipais.

#### **Seção IV Dos Loteamentos Industriais**

Art. 78. Consideram-se loteamentos industriais aqueles que apresentam características especiais e são destinados, especificamente, à implantação de indústrias, isoladas ou agrupadas.

Art. 79. Somente poderão ser aprovados loteamentos para fins industriais nas Áreas indicadas no Anexo 1- Mapa de Zoneamento.

Art. 79. Somente poderão ser aprovados loteamentos para fins industriais nas áreas indicadas no Anexo 1-A - Mapa de Zoneamento. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)

Art. 80. Os loteamentos industriais deverão ser enquadrados na Legislação Federal, Estadual, nesta Lei e nas demais leis municipais.

Art. 81. Deverão ser previstas áreas verdes, institucionais e para vias de circulação, conforme a Lei 6.766/79, observando os seguintes valores:

a 10% (dez por cento) para áreas verdes;

b 5% (cinco por cento) para áreas institucionais, com o mínimo de 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

c 20% (vinte por cento) para vias de circulação.

Art. 82. Nos planos de parcelamento para fins industriais deverá ser previsto, reserva de faixa arborizada com espécies nativas de médio e grande porte, localizada em torno do loteamento com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, podendo ser computada como área verde ou fazer parte dos recuos dos lotes.

Art. 83. O comprimento mínimo das quadras será de 250,00 (duzentos e cinquenta metros) lineares e máximo 500,00 m (quinhentos metros) lineares.

Art. 84. O alinhamento das vias públicas nos cruzamentos deverá ser concordado por um arco de raio mínimo igual a 9,00 m (nove metros).

#### **Seção V Dos Loteamentos Fechados**

Art. 85. Loteamento Fechado é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento parcial de seu perímetro por muro e dotado de portaria de acesso sem obstrução do acesso de pessoas, devendo ser aprovado atendendo ao disposto desta Lei no tocante às normas gerais, observados ainda os seguintes termos:

§ 1º As vias que integrem as diretrizes viárias determinadas pelo órgão competente da Prefeitura, com necessidade de uso imediato ou não, deverão ficar fora do perímetro fechado do loteamento.

§ 2º As reservas públicas de áreas verdes, de lazer e institucionais deverão ser as mesmas especificadas para o loteamento no art. 68 desta Lei, conforme a zona em que se encontre, sendo que, a totalidade da área institucional bem como um mínimo de 30% (trinta por cento) da área verde, deverá localizar-se externamente à área fechada e deverá ter frente para a via pública.

§ 3º As áreas a que se refere o parágrafo anterior, passam para o patrimônio público Municipal, na condição de bens de uso comum, e colocadas à disposição de todos, cuja manutenção e conservação ficará sob responsabilidade da Administração Pública.

§ 4º As quadras internas do loteamento fechado não poderão ter área superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

§ 5º Os muros de fechamento não poderão estar no alinhamento das vias públicas, sendo que quando esta situação for inevitável, não poderão ultrapassar a extensão de 100 m (cem metros) e, sempre deverá ser prevista uma faixa destinada a área verde com largura mínima de 5 m (cinco metros) entre o passeio e o muro, não podendo esta ultrapassar 2% (dois por cento) do total da área verde exigida por esta Lei.

§ 6º Sempre que o zoneamento permitir, o loteamento deve prever um mínimo de 10% (dez por cento) da área total dos lotes que será composta por uso misto, devendo estar voltados para a via pública, formando assim um corredor comercial, os mesmos devem estar demarcados em projeto.

§ 7º Fica o loteador obrigado a deixar executado um equipamento comunitário, urbano ou espaços livres de uso público em qualquer loteamento, independentemente da zona que se localiza. O tipo de equipamento urbano e o local serão definidos pela Prefeitura, podendo o equipamento estar locado fora da área do loteamento fechado.

Art. 86. A utilização das áreas públicas internas ao perímetro fechado dos loteamentos, ocorrerá nos seguintes termos:

§ 1º As vias internas dos loteamentos fechados, bem como a porcentagem da área verde, constituem-se bens públicos especiais, e serão objeto de concessão do direito real de uso, que somente poderá ser outorgada a uma sociedade civil constituída pelos proprietários da área mediante contrato.

§ 2º A outorga de concessão de direito real de uso, referida no parágrafo anterior, deverá obedecer às seguintes exigências:

a solicitação à Prefeitura, por meio de pedido de diretrizes, para a execução desta modalidade de loteamento;

b aprovado o loteamento, obedecidas as diretrizes expedidas e após o registro no Cartório de Registro de Imóveis, o interessado deverá solicitar, por requerimento, à Prefeitura, a concessão referida no § 1º deste artigo.

§ 3º Para os fins previstos neste artigo, fica o Executivo autorizado, independentemente de concorrência, a outorgar concessão do direito real de uso das vias de circulação internas ao loteamento.

§ 4º Do instrumento de concessão do direito real de uso e do contrato padrão deverão constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos, objeto da concessão.

§ 5º A entidade concessionária fica obrigada a arcar com as despesas relativas à manutenção e conservação dos bens públicos, oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro do competente instrumento.

§ 6º A concessão de direito real de uso, acima referida, poderá ser rescindida unilateralmente pelo Município nos casos de extinção ou dissolução da entidade concessionária, de alteração do destino da área, do descumprimento das condições estatuídas nesta Lei e na Lei Federal nº 6766/79 ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como da inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, bem como, quando caracterizada a necessidade pública do retorno dos bens à Municipalidade, quando a posse da área reverterá ao Município, incorporando-se ao seu



patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, sem direito a retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

## **Seção VI Dos Condomínios Residenciais**

Art. 87. Os empreendimentos habitacionais, previstos no art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, organizados sob o regime jurídico do condomínio especial, e de acordo com as normas do Código Civil, serão constituídos por edificações destinadas ao uso habitacional, agrupadas horizontal ou verticalmente, ocupando um ou mais glebas, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto, a ser provado nos termos da legislação pertinente, no tocante às normas gerais, e observadas as seguintes disposições:

~~I - a área de terreno objeto de projeto de Conjunto Residencial não poderá ultrapassar 30.000,00 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), e deverá abrigar no máximo 300 (trezentos) unidades habitacionais;~~

I - a área de terreno objeto de projeto de Conjunto Residencial não poderá ultrapassar 50.000,00 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados), e deverá abrigar no máximo 300 (trezentos) unidades habitacionais; [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.405, de 2010\)](#)

II - a área de terreno deverá ter frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura igual ou superior a 14,00 m (quatorze metros);

III - o sistema viário do conjunto deverá se articular com o sistema viário oficial dando continuidade e livre acesso às vias oficiais do entorno;

IV - as vias internas de interesse local, de pedestres e as áreas verdes serão consideradas bens de condomínio do conjunto;

V - sempre que o zoneamento permitir, o condomínio deve prever um mínimo de 10% (dez por cento) da área total dos lotes das unidades que serão compostas por uso misto, devendo estar voltadas para a via pública, formando assim um corredor comercial, que devem estar demarcados em projeto;

VI - as quadras internas não poderão ter comprimento superior a 200 m (duzentos metros);

VII - deverá ser prevista uma vaga para estacionamento de veículos por unidade habitacional acrescido de mais 10% (dez por cento) para visitantes, podendo ela estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo;

VIII - a via de circulação interna de pedestres deverá ter largura mínima de 3,00 m (três metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento), acimada qual deverá ser adotada a solução por escadaria, com previsão de acesso para portadores de deficiência;

IX - a via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 8,00 m (oito metros), e mais 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), no mínimo, destinados à circulação de pedestres, e declividade máxima de 15% (quinze por cento);

X - no projeto do Conjunto Residencial poderão ser previstas áreas comuns destinadas à guarita, portaria e zeladoria.

~~§ 1º - A licença para edificar em gleba com área de 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) a 30.000,00 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), com uma ou mais edificações em regime de condomínio ou de propriedade indivisa é condicionada à reserva de 12% (doze por cento) no mínimo, no interior de sua área total, de espaço destinado exclusivamente ao lazer, que deve estar demarcada em projeto.~~

§ 1º A licença para edificar em gleba com área de 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) a 50.000,00 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados), com uma ou mais edificações em regime de condomínio ou de propriedade indivisa é condicionada à reserva de 12% (doze por cento) no mínimo, no interior de sua área total, de espaço destinado exclusivamente ao lazer, que deve estar demarcada em projeto. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.405, de 2010\)](#)

§ 2º Os índices urbanísticos permitidos para os Conjuntos Residenciais serão aqueles definidos para as diferentes macrozonas, conforme quadro Anexo 2.

§ 3º Fica permitido condomínios nas zonas que admitam o uso residencial, exceto ZU1 (zona estritamente residencial), em terrenos de até 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), isentos de recuo lateral, desde que não possuam aberturas, ficando:

I - previsão de espaços de utilização comum destinados a lazer, arborizados, que não caracterizem circulação de acesso às habitações correspondentes a 5 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por unidade habitacional;

II - previsão de 1 (uma) vaga de veículos por unidade habitacional, podendo ela estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento, frontal ou nos fundos e no subsolo (não podendo ser instalados nas vias de acesso);

III - a via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto deverá ter largura mínima de 7,00 m (sete metros), dos quais 1 (um) metro em um dos lados destinado à circulação de pedestres.

Art. 88. O projeto do Conjunto Residencial deverá prever:

I - arborização e tratamento das áreas de uso comum não ocupadas por edificações;

II - drenagem das águas pluviais, atendidas as diretrizes fornecidas por órgão Municipal competente;

III - sistema de distribuição de água e de coleta de águas servidas e esgotamento sanitário;

IV - pavimentação das vias internas, atendidas as diretrizes fornecidas por órgão Municipal competente;

V - apresentação de Estudo geológico e geotécnico da área;

VI - iluminação das áreas externas comuns.

Art. 89. No caso de unidades autônomas situadas em duas (2) ou mais zonas distintas, aplicar-se-á o regime urbanístico previsto para a zona em que se encontrar a maior parte das unidades autônomas, exceto quando se tratar de divisas entre as ZU1 (Zona Estrictamente Residencial) e ZU10 (Zona Industrial).

Parágrafo único. Caso as unidades autônomas estejam situadas com partes iguais em zonas distintas, aplicar-se-á o regime urbanístico daquela que tiver maior potencial construtivo.

## **Seção VII Dos Condomínios Comerciais e Industriais**

Art. 90. Os empreendimentos comerciais e industriais, previstos no art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, organizados sob o regime jurídico de condomínio especial, e de acordo com as normas do Código Civil, serão constituídos por edificações destinadas ao uso comercial e ou industrial, agrupadas horizontal ou verticalmente, ocupando uma ou mais unidades autônomas, dispondo obrigatoriamente de espaços e utilização comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto, a ser aprovado nos termos da legislação pertinente, no tocante às normas gerais, e observadas as seguintes disposições:

I - a área de terreno objeto de projeto de Conjunto não poderá ultrapassar 50.000,00 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);



II - a área de terreno deverá ter frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com faixa de rolamento igual ou superior a 14,00 m (quatorze metros);

III - o sistema viário do conjunto deverá se articular com o sistema viário oficial dando continuidade e livre acesso às vias oficiais do entorno;

IV - as vias internas de interesse local, de pedestres e as áreas verdes serão consideradas bens de condomínio do conjunto;

V - as quadras internas não poderão ter comprimento superior a 200 m (duzentos metros);

VI - deverá ser prevista uma vaga para estacionamento de veículos por unidade acrescido de mais dez por cento para visitantes, podendo ela estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo;

VII - a via de circulação interna de pedestres deverá ter largura mínima de 3,00 m (três metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento), acimada qual deverá ser adotada a solução por escadaria, com previsão de acesso para portadores de deficiência;

VIII - a via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 8,00 m (oito metros), e mais, 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), no mínimo, destinados à circulação de pedestres, e declividade máxima de 15% (quinze por cento);

IX - no projeto do Conjunto poderão ser previstas áreas comuns destinadas à guarita, portaria e zeladoria.

§ 1º A licença para edificar em gleba com área de 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) a 50.000,00 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados), uma (1) ou mais edificações em regime de condomínio ou de propriedade indivisa é condicionada à reserva de 12% (doze por cento) no mínimo, no interior de sua área total, de espaço destinado exclusivamente ao lazer, a mesma deve estar demarcada em projeto.

§ 2º Os índices urbanísticos permitidos para os Conjuntos Comerciais e Industriais serão aqueles definidos para as diferentes macrozonas, conforme quadro anexo 2.

## CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE CONJUNTOS RESIDENCIAIS, COMERCIAIS E INDUSTRIAIS

### Seção I Dos Conjuntos Residenciais, Comerciais e Industriais

Art. 91. Na aprovação de projetos de conjuntos residenciais, comerciais e industriais, devendo o interessado apresentar, os seguintes documentos:

I - planta de localização, onde deverá constar, no mínimo:

a identificação do lote dentro da malha urbana, figurando os arruamentos, rios, canais e outros elementos que possam orientar a identificação da área;

b orientação do norte magnético;

II - planta de situação onde deverão constar, no mínimo:

a as divisas do lote e seus confrontantes;

b as curvas de nível com equidistância de 1,00 m (um metro);

c a localização dos cursos d'água, bosques, mananciais e outras indicações topográficas;

d o tipo de uso predominante a que o conjunto se destina;

e uma fictícia projeção das edificações a construir, com os afastamentos exigidos, devidamente cotados;

f a projeção das edificações já existentes, quando houver, indicando a área, o tipo e o ano de construção;

g a localização e dimensões das áreas privativas, quando houver;

h a via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 8,00 m (oito metros) e mais 3,00 m (três metros), no mínimo, destinados à circulação de pedestres e declividade máxima de 15% (quinze por cento);

i a indicação das áreas de lazer, devidamente cotada;

III - projeto arquitetônico das unidades residenciais, comerciais ou industriais propostas;

IV - projeto arquitetônico da guarita;

V - projeto arquitetônico dos equipamentos de lazer;

VI - projeto das vias de circulação contendo:

a as dimensões lineares e angulares;

b os perfis longitudinais e transversais de todas as vias;

VII - projeto de terraplenagem, quando for o caso, indicando:

a o levantamento planialtimétrico;

b os perfis longitudinais e transversais com o respectivo "greide" do terreno;

c o projeto de plano de corte;

d o volume de corte ou aterros;

e o projeto de recuperação dos taludes, incluindo a indicação da drenagem superficial com colocação de canaletas de pé e de crista do talude;

f a indicação das áreas de empréstimo para o aterro;

VIII - projeto da rede de escoamento das águas pluviais;

IX - projeto da rede e do sistema de tratamento de esgoto;

X - projeto da distribuição de água potável aprovado pelo órgão competente;

~~XI - projeto da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação condominial aprovado pela concessionária de energia elétrica competente;~~

observado o contido no inciso V do art. 66 desta Lei.

XI - projeto da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação condominial, aprovado pela concessionária de energia elétrica competente, observado o contido no inciso X do art. 66 desta Lei. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)

§ 1º A Prefeitura Municipal poderá exigir, ainda, além do mencionado neste artigo, a licença ambiental dos órgãos competentes e a apresentação de outros documentos que julgar necessário ao esclarecimento e bom andamento do processo.

§ 2º Os projetos de conjuntos residenciais, comerciais e industriais poderão ser alterados, total ou parcialmente, mediante proposta do interessado e nova aprovação da Prefeitura Municipal, desde que o Habite-se ou Alvará de Utilização não tenha sido expedido.

§ 3º Fica isento de recuo frontal as unidades internas dos condomínios, não isentando o condomínio em si.

§ 4º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, após o qual o loteador deverá iniciar novo processo.

Art. 92. Constitui condição essencial para expedição do Habite-se ou Alvará de Utilização dos conjuntos residenciais, comerciais e industriais, a execução, pelo interessado, das seguintes obras:

I - execução definitiva das vias de circulação e pavimentação;

II - tubulação da rede de drenagem das águas pluviais;

III - implantação da rede de distribuição de água;

~~IV - implantação da rede de energia elétrica com iluminação dos acessos, observado o contido no inciso V do art. 66 desta Lei;~~

IV - implantação da rede de energia elétrica com iluminação dos acessos, observado o contido no inciso X do art. 66 desta Lei. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)

V - execução da rede e do sistema de tratamento do esgoto sanitário;

VI - a edificação da totalidade das unidades propostas;

VII - a edificação da área de lazer;

VIII - arborização.

## Seção II

### Dos Requisitos Urbanísticos dos Arruamentos em Condomínios

Art. 93. Considera-se logradouro ou via de circulação privativa, para fins desta Lei Complementar, o espaço destinado à circulação de pedestres e veículos para acesso às edificações pertencentes a conjuntos residenciais, comerciais e industriais.

§ 1º As vias de circulação privativas, sem saída, deverão ser providas de praças de retorno, com raio igual ou superior à largura da caixa de rua.

§ 2º Nos cruzamentos das vias de circulação, os alinhamentos prediais deverão ser concordados por um arco de círculo com raio de no mínimo 9,00 m (nove metros).

Art. 94. As obras de implantação das vias de circulação e dos equipamentos de uso comum, e a sua manutenção, serão de inteira responsabilidade do empreendedor ou do condomínio, não cabendo à Administração Municipal a prestação de serviços urbanos de quaisquer naturezas.

Art. 95. Para portarias são exigíveis os seguintes requisitos:

I - quando houver edificação destinada à portaria do conjunto, esta poderá localizar-se junto ao alinhamento, desde que sua área seja maior ou igual a 5,00 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados), dotada de instalação sanitária;

II - quando existir cobertura para proteção de veículos, a área não será computada no cálculo da área da portaria;

III - havendo mais de uma portaria, as demais poderão ser dispensadas de instalação sanitária e ter área inferior a 5,00 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados).

## Seção III

### Do Projeto de Loteamento

Art. 96. O interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal de Tatuí uma Certidão de Viabilidade do parcelamento.

Art. 97. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, sistema viário, espaços livres e áreas comunitárias.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o interessado apresentará ao setor competente da Prefeitura Municipal, título de propriedade do imóvel ou documentação equivalente, IPTU ou ITR e 4 (quatro) cópias da planta do imóvel, rigorosamente iguais, contendo:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível com equidistância de 1,00 m (um metro);

III - a localização dos cursos d'água, bosques, mananciais e outras indicações topográficas que interessarem;

IV - a indicação de arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de circulação, áreas livres, construções e equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - linhas de transmissão de energia e adutoras.

§ 2º A planta deverá abranger a totalidade do imóvel ainda que o interessado seja proprietário de área maior que aquela a ser loteada.

§ 3º Todas as vias do projeto deverão ser assinadas pelo proprietário ou representante legal, e por responsável técnico, legalmente habilitado, com indicação do respectivo registro no CREA da região e inscrição municipal.

Art. 98. O setor competente da Prefeitura Municipal expedirá as diretrizes para o loteamento, indicando, na planta apresentada:

I - as vias de circulação existentes e/ou projetadas, pertencentes ao sistema viário básico do Município, e relacionadas com o loteamento pretendido, que deverão ser respeitadas;

II - as faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados à implantação de áreas livres de uso público e de equipamentos comunitários;

IV - a(s) zona(s) de uso predominante, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, após o qual o loteador deverá iniciar novo processo.

Art. 99. Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado apresentará projeto instruído com os seguintes documentos:

I - cópia da planta de diretrizes;

II - certidão atualizada do Registro de Imóveis;

III - IPTU;

IV - planta do imóvel a parcelar em 6 (seis) vias, contendo:

a a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

b os afastamentos exigidos, devidamente cotados;

c o sistema de vias de circulação;

d as dimensões lineares e angulares do projeto;

e os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

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

g a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento;

h a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

V - projeto da rede de escoamento das águas pluviais;

VI - projeto de terraplenagem indicando:

a o levantamento planialtimétrico;

b os perfis longitudinais e transversais com o respectivo "greide" do terreno;

c o projeto de plano de corte;

d o volume de corte ou aterros;

e o projeto de recuperação dos taludes, incluindo a indicação da drenagem superficial com colocação de canaletas de pé e de crista do talude;

f a indicação das áreas de empréstimo para o aterro.

VII - projeto de arborização aprovado pela SAMA.

Art. 100. O interessado deverá apresentar o projeto em arquivo eletrônico, e em 6 (seis) cópias.

§ 1º A escala das plantas que instruírem o processo será sempre de, no mínimo 1:1.000 (um para mil), devendo o formato e as dobras das pranchas obedecerem às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 2º Todas as peças do projeto de loteamento deverão ser assinadas pelo proprietário ou representante legal e por responsável técnico, legalmente habilitado, com indicação do respectivo registro no CREA desta região, devendo ser apresentada também a guia de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos projetos e execução das obras.

Art. 101. A Prefeitura Municipal poderá exigir, ainda, a apresentação de outros documentos que julgar necessário ao esclarecimento e bom andamento do processo.

§ 1º O não atendimento do pedido, na forma deste artigo, implicará no arquivamento do processo, mediante parecer do setor competente da Prefeitura.

§ 2º O reinício do andamento do processo somente será permitido com autorização do titular do órgão competente, mediante anexação dos elementos que haviam sido solicitados e do pagamento das respectivas taxas.

Art. 102. Apresentado o projeto de loteamento, aprovado com os órgãos competentes, com todos os elementos de ordem técnica e legal exigida, terá a Prefeitura Municipal o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para decidir sobre sua aprovação.

Parágrafo único. O prazo referido neste artigo será contado a partir da data protocolada pela Prefeitura Municipal.

Art. 103. Após a aprovação do loteamento ou desmembramento, o loteador deverá proceder o respectivo registro imobiliário, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, na forma da legislação federal, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 104. Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 105. Os projetos de loteamento ou desmembramento poderão ser alterados, total ou parcialmente, mediante proposta do interessado e aprovação da Prefeitura, bem como dos órgãos competentes.

Art. 106. Desde a aprovação do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias, as praças, os espaços livres e as áreas destinadas a obras públicas.

#### **Seção IV Do Desmembramento**

Art. 107. Em caso de desmembramento de gleba com área igual ou superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), a Prefeitura exigirá reserva de 10% (dez por cento) da área da gleba ao uso público, em local definido pela Prefeitura Municipal.

Art. 108. São requisitos obrigatórios para o desmembramento de gleba:

I - os usos, gabarito, densidade populacional, área de solo natural, recuos e outras limitações urbanísticas aplicáveis através desta Lei e demais legislações pertinentes;

II - todos os lotes resultantes tenham frente para a via ou logradouro público.

Art. 109. Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, anexando:

I - título de propriedade do imóvel a desmembrar;

II - planta do imóvel em 6 (seis) vias, na escala mínima de 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), contendo:

a a indicação das vias existentes e confrontantes com o imóvel;

b a indicação da divisão dos lotes pretendida, contendo as medidas de cada divisa e a área de cada parcela do terreno resultante;

c as dimensões angulares básicas com levantamento planialtimétrico do terreno a ser desmembrado;

d indicação em planta das edificações existentes, contendo área construída, o afastamento e o tipo de material em que foram construídas.

III - anotação de responsabilidade técnica do profissional competente.

Art. 110. O interessado deverá apresentar o projeto em arquivo eletrônico, e em 6 (seis) cópias.

## Seção V

### Das Disposições para Concessão do Termo de Vistoria de Obras de Loteamentos

Art. 111. Concluída a execução das obras, o interessado poderá requerer o TVO- Termo de Vistoria de Obras mediante apresentação dos seguintes documentos:

I - contrato padrão registrado pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II - certidão de ônus reais que pesem sobre o imóvel;

III - projeto de rede de distribuição de água e esgoto aprovado pela concessionária competente, bem como do atestado de vistoria, comprovando que o sistema está em condições de ser operacionalizado, aprovado pela concessionária competente;

~~IV - projeto da rede de energia elétrica, bem como do atestado de vistoria, comprovando que o sistema está em condições de ser operacionalizado, aprovado pela concessionária competente, observado o contido no inciso V do art. 66 desta Lei.~~

IV - projeto da rede de energia elétrica, bem como do atestado de vistoria, comprovando que o sistema está em condições de ser operacionalizado, aprovado pela concessionária competente, observado o contido no inciso X do art. 66 desta Lei. ([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009](#))

Parágrafo único. O setor competente da Prefeitura Municipal promoverá vistoria no local e, constatado o cumprimento expedirá o Termo de Vistoria de Obras (TVO)

Art. 112. Quando a execução total do projeto de loteamento não for imediata, o proprietário do loteamento firmará compromisso com a Prefeitura Municipal para sua execução, no prazo máximo de 4 (quatro) anos, mediante cronograma de obras aprovado pelo órgão competente, prestando, para tanto, caução real correspondente. ([Vide Lei ordinária nº 4.881](#))

§ 1º A caução real será mediante hipoteca de 50% (cinquenta por cento) dos lotes por quadra ou garantia hipotecária sobre quaisquer bens imóveis de sua propriedade ou de terceiros, livres e desembaraçados ou; fiança bancária, devendo atingir o valor correspondente às obras exigidas.

§ 2º A avaliação das obras e benfeitorias, a serem executadas pelo loteador, será procedida pela Prefeitura que, de comum acordo com o proprietário, definirá os lotes a serem hipotecados, conforme o disposto no parágrafo anterior.

Art. 113. Somente será permitida ao loteador a venda de lotes do empreendimento desde que o mesmo apresente à Prefeitura Municipal de Tatuí, a caução em garantia à execução das obras e instalações mencionadas nos incisos I a XII (Obras Obrigatórias por Parte de Loteador), do art. 115, bem como registre o referido empreendimento nos termos da Legislação Federal pertinente.

Art. 114. Após a publicação do decreto de aprovação do projeto de parcelamento do loteamento, o proprietário deverá fixar no local, uma placa indicativa constando o nome do empreendedor, do proprietário e do responsável técnico, com o número do seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia- CREA, o número do decreto de aprovação, a quantidade dos lotes caucionados, o prazo da caução com a data do seu início e a informação de que as construções somente serão liberadas após a conclusão das obras de infraestrutura e vistoria da Prefeitura Municipal.

Art. 115. Será obrigatória a execução, por parte do loteador, no mínimo, das seguintes obras e equipamentos urbanos:

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

II - abertura de vias para circulação de veículos, de pedestres e ciclovias com a respectiva terraplenagem;

III - obras de transposição de corpos d'água para veículos e/ou pedestres;

IV - demarcação das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, dos lotes, das quadras e das áreas não edificáveis, com a colocação de marcos de concreto;

V - obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias pluviais, guias, sarjetas, canaletas e dissipadores de energia, conforme padrões técnicos e exigências fixadas pela Prefeitura Municipal;

VI - construção do sistema público de esgoto sanitário, de sistema de tratamento e demais exigências específicas ao caso, de acordo com normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da concessionária local;

VII - construção do sistema público de abastecimento de água potável, extensão de redes, adutoras, reservatórios e demais exigências específicas ao caso, de acordo com os padrões técnicos da ABNT e da concessionária local;

~~VIII - colocação da rede de energia elétrica e iluminação pública, e dos aparelhos de iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento, observado o contido no inciso V do art. 66 desta Lei;~~

VIII - colocação de rede de energia elétrica e iluminação pública, e dos aparelhos de iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento, observado o contido no inciso X do art. 66 desta Lei. ([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009](#))

IX - guias, sarjetas e pavimentação das vias com asfalto ou outros materiais, conforme os padrões técnicos fixados pela Prefeitura Municipal;

X- obras e serviços destinados à adequação das áreas verdes para receberem tratamento paisagístico;

XI - arborização do canteiro central das avenidas envolvidas no loteamento, conforme instruções da Secretaria de Meio Ambiente;

XII - sinalização viária e nomenclatura oficial dos logradouros, conforme os padrões técnicos fixados pela Prefeitura Municipal;

Parágrafo único. Os sistemas de abastecimento de águas e esgotos, e energia elétrica e iluminação pública deverão obedecer também outras exigências técnicas que forem feitas pelo concessionário ou órgão competente.

Art. 116. Findo o prazo para a execução das obras e benfeitorias, e não tendo o loteador cumprido o disposto no art. 115, a Prefeitura executará a hipoteca e, com o valor apurado, executará as benfeitorias referidas.

Art. 117. Concluídos, pelo interessado, todos os serviços e obras exigidas, a Prefeitura Municipal liberará a caução.

Parágrafo único. À medida que os serviços e obras exigidas forem concluídas a Prefeitura Municipal poderá, mediante requerimento, liberar proporcionalmente os lotes caucionados.

Art. 118. Será concedida isenção de IPTU – Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana, pelo Poder Executivo, após o registro do loteamento, mediante regulamentação apropriada e a requerimento do interessado, observados os seguintes limites:

I - de até 100% (cem por cento) no primeiro ano após a aprovação do loteamento;

II - de até 75% (setenta e cinco por cento) no segundo ano após a aprovação do loteamento;

III - de até 50% (cinquenta por cento) no terceiro ano após a aprovação do loteamento;

IV - de até 25% (vinte e cinco por cento) no quarto ano após a aprovação do loteamento;

V - de nenhuma isenção após o quarto ano de aprovação do loteamento.

## CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES

### Seção I Disposições Gerais

Art. 119. O processo administrativo relativo à infração pelo descumprimento do disposto nesta Lei deve ser feito, sempre que for observado o nela previsto.

§ 1º A infração ao disposto nesta Lei implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, nos termos deste Capítulo.

§ 2º O infrator de qualquer preceito desta Lei deve ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento, para regularizar a situação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos de prazo menor fixados neste Capítulo.

Art. 120. Em caso de reincidência, o valor da multa previsto nas seções seguintes será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

§ 1º Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

I - o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;

II - a persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

~~§ 2º O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.~~

§ 2º O pagamento de multa não implica regularização da situação. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)

§ 3º A multa será automaticamente lançada a cada 30 (trinta) dias, até que o interessado solicite vistoria para comprovar a regularização da situação.

Art. 121. A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não obsta a iniciativa do Executivo em promover a ação judicial necessária para a demolição da obra irregular, nos termos do Código de Processo Civil.

### Seção II Das Penalidades por Infrações a Normas de Parcelamento

Art. 122. A realização de parcelamento sem aprovação do Executivo enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

§ 1º Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no **caput**, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a R\$ 200,00 (duzentos reais) - por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III - multa diária no valor equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais), em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no **caput**, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 200,00 (duzentos reais) por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - interdição do local;

III - multa diária no valor equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais), em caso de descumprimento da interdição.

Art. 123. A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada no processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no **caput**, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a R\$ 300,00 (trezentos reais) por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a R\$ 400,00 (quatrocentos reais).

Art. 124. A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Termo de Vistoria de Obra (TVO) sujeita o proprietário do parcelamento

ao pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês, ou fração, de atraso.

### **Seção III Das Penalidades por Infrações a Normas de Edificações**

~~Art. 125. O acréscimo irregular de área em relação ao Coeficiente de Aproveitamento (CA) sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se o valor do metro quadrado do terreno pelo número de metros quadrados acrescido e dividindo-se o produto por dez vezes o índice do respectivo CA.~~

Art. 125. O acréscimo irregular de área em relação ao Coeficiente de Aproveitamento (CA) sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se o valor do metro quadrado do terreno pelo número de metros quadrados acrescido e multiplicando-se o produto pelo respectivo CA. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)

§ 1º Se a área irregularmente acrescida se situar em cobertura, será o valor da multa aumentado em 50% (cinquenta por cento).

~~§ 2º O valor do metro quadrado do terreno deve ser definido conforme a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do ITBI.~~

§ 2º O valor do metro quadrado do terreno deve ser definido conforme a Planta Genérica de Valores utilizada para o cálculo do ITBI. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)

Art. 126. A construção de mais unidades que o permitido sujeita o proprietário da edificação a multa correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor de cada unidade acrescida, apurado conforme os critérios utilizados para cálculo do ITBI.

~~Art. 127. A desobediência aos parâmetros mínimos referentes ao coeficiente de ocupação e à taxa de permeabilidade sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por metro quadrado, ou fração, de área irregular.~~

Art. 127. A desobediência aos parâmetros mínimos referentes ao coeficiente de ocupação e à taxa de permeabilidade sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 200,00 (duzentos reais) por metro quadrado ou fração, de área irregular. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)

~~Art. 128. A invasão dos recuos frontais e laterais estabelecidos nesta Lei sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por metro quadrado, ou fração, de área invadida, calculado a partir da limitação imposta.~~

Art. 128. A invasão dos recuos frontais e afastamentos laterais estabelecidos nesta Lei ou a invasão de espaços públicos sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por metro quadrado, ou fração, de área invadida, calculado a partir da limitação imposta. [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)

Parágrafo único. Além da multa, o infrator deverá providenciar a demolição da área invadida [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009\)](#)

Art. 129. A construção de edificação sem a aprovação do projeto arquitetônico sujeita o proprietário, cumulativamente, a:

I - multa no valor equivalente a R\$ 2,00 (dois reais) por metro quadrado, ou fração, de área edificada;

I - multa no valor equivalente a R\$ 2,00 (dois reais) por metro quadrado de área edificada; [\(Redação dada pela Lei ordinária nº 4.405, de 2010\)](#)

II - embargo da obra ou interdição da edificação, até que seja regularizada.

Parágrafo único. A aplicação das penalidades previstas no **caput** não elide a aplicação das penalidades por desrespeito aos parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei.

Art. 130. A execução de área de estacionamento em desconformidade com o disposto nesta Lei implica o pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por vaga a menos, no caso de número de vagas inferior ao exigido por esta Lei.

### **Seção IV Das Penalidades por Infrações a Normas de Localização de Usos e de Funcionamento de Atividades**

Art. 131. O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos desta Lei enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares em 10 (dez) dias.

§ 1º O descumprimento da obrigação referida no **caput** implica:

I - pagamento de multa diária no valor equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais);

II - interdição do estabelecimento ou da atividade, após 5 (cinco) dias de incidência da multa.

§ 2º O valor da multa diária referida no parágrafo anterior é acrescido do valor básico:

I - a cada 30 (trinta) dias de incidência daquela, caso não tenha havido interdição;

II - a cada 5 (cinco) dias, por descumprimento da interdição.

§ 3º No caso de atividade poluente, assim considerada pela lei ambiental, é cumulativa com a aplicação da primeira multa a apreensão ou a interdição da fonte poluidora.

§ 4º Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto este persistir, o valor da multa diária é equivalente a R\$ 6.000,00 (seis mil reais), podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com a multa.

§ 5º Para os fins deste artigo, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, meio ambiente, patrimônio, demonstradas no auto de infração respectivo.

### **Seção V Da Penalidade Aplicável às Demais Infrações**

Art. 132. Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados nas seções anteriores, o infrator deve ser punido com multa no valor equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais).

## **CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 133. Aos projetos de loteamento ou desmembramento, que já estiverem aprovados pela Prefeitura, na data da publicação da presente Lei, aplicar-se-á a legislação anterior.

~~Art. 134. Aos projetos de conjuntos residenciais, comerciais e industriais, que já estiverem aprovados pela Prefeitura, na data da publicação da~~



presente Lei, aplicar-se-á a legislação anterior.

Art. 134. Aos projetos residenciais, comerciais e industriais, que já estiverem aprovados pela Prefeitura, na data da publicação da presente Lei, aplicar-se-á a legislação anterior. ([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.405, de 2010](#))

Art. 135. Os requerimentos de aprovação de plantas de construções devidamente protocolados no período de 30 (trinta) dias posteriores à vigência desta Lei, serão analisados e terão sua aprovação dentro do parâmetro da legislação anterior, tendo os respectivos alvarás de construção validade de 6 (seis) meses, findos os quais perderão o seu efeito.

Art. 136. As determinações desta Lei não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são construídas.

Art. 137. O licenciamento de algumas atividades, especialmente das indústrias, postos de abastecimentos de combustíveis, depósitos de gás e outros produtos inflamáveis, tóxicos ou explosivos, integram legislação específica e dependem da aprovação prévia dos órgãos competentes em matéria ambiental.

Art. 138. Os casos omissos, serão analisados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Territorial- COMPLAT e Prefeitura Municipal.

§ 1º As descrições dos perímetros das zonas de uso do solo e o detalhamento por quarteirões constam do mapa informatizado, que poderá ser obtido pelos interessados através da Prefeitura Municipal de Tatuí.

§ 2º Toda alteração de zoneamento deverá ser acompanhada de prévio e documentado parecer do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Territorial.

Art. 139. Fazem parte integrante desta Lei os anexos:

~~Anexo 1- Vetado~~

~~Anexo 2- Tabela de Índices Urbanísticos~~

~~Anexo 3- Tabela de Usos Admitidos~~

~~Anexo 4- Tabela de Vagas e Estacionamento~~

Anexo 1 - Vetado ([Redação dada pela Lei ordinária nº 4.250, de 2009](#))

Anexo 1-A - Mapa de Zoneamento

Anexo 2 - Tabela de Índices Urbanísticos

Anexo 3 - Tabela de Usos Admitidos

Anexo 4 - Tabela de Vagas e Estacionamento

Art. 140. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 141. Ficam revogadas, em todos os seus termos as disposições em contrário e as Leis Municipais:

Art. 108 da [Lei Municipal nº 1.278, de 12 de julho de 1976](#)

Arts. 8º à 12, 158 à 165, 233, 334, 385, Capítulo XIV (arts. 452 à 457, 534 à 536 e 539) da [Lei Municipal nº 1.963, de 11 de outubro de 1988](#)

[2.731, de 16 de maio de 1994](#)

[2.792, de 29 de dezembro de 1994](#)

[2.856, de 11 de dezembro de 1995](#)

[2.858, de 14 de dezembro de 1995](#)

[2.873, de 14 de março de 1996](#)

[2.898, de 22 de agosto de 1996](#)

[3.122, de 17 de dezembro de 1998](#)

[3.390, de 8 de outubro de 2001](#)

[3.425, de 6 de maio de 2002](#)

[3.451, de 5 de agosto de 2002](#)

[3.486, de 19 de dezembro de 2002](#)

[3.487, de 19 de dezembro de 2002](#)

[3.704, de 29 de julho de 2005](#)

[4.077, de 26 de maio de 2008.](#)

Tatuí, 27 de julho de 2009.

Luiz Gonzaga Vieira de Camargo  
Prefeito Municipal de Tatuí

Paulo Sérgio da Silva  
Secretário de Governo e Negócios Jurídicos

Sérgio Antônio Galvão  
Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Econômico e Habitacional

Luiz Paulo Ribeiro da Silva  
Secretário da Fazenda e Finanças

Luiz Antonio Voss Campos

Secretário do Trabalho e Desenvolvimento Social

Marcello Ribeiro da Silva  
Secretário de Obras e Infraestrutura

Zacharias Nunes Rolim  
Secretário de Agricultura

Paulo Sérgio Medeiros Borges  
Secretário de Meio Ambiente

Marisa Aparecida Mendes Fiúsa Kodaira  
Secretária da Educação

Jorge Roberto Rizek  
Secretário da Cultura, Esporte, Turismo, Lazer e Juventude

Kátia de Campos Abuchaim  
Secretária da Saúde

Publicada no átrio da Prefeitura Municipal de Tatuí, em 27/7/09.

Neiva de Barros de Oliveira

(Ofício nº 366/09 da Câmara Municipal de Tatuí)

ANEXO 2  
ÍNDICES URBANÍSTICOS [\(VIDE LEI ORDINÁRIA Nº 4.980\)](#)

Zonas de Uso	Usos Admitidos	TO Taxa de Ocupação	CA – Coeficiente de Aproveitamento			TP – Taxa de Permeabilidade	Áreas Mínimas dos Lotes (m²)	Testadas Mínimas dos Lotes (m)	Recuo Frontal (m)
			Zona (P.D)	CA B	CA M				
ZU1 – Zona Estritamente Residencial	R1/R4/R5/LF1/LF2	0,60	Z1	2,0	4,0	0,10	360,00	12	4
			Z2	1,5	3,0				
ZU2 – Zona Predominantemente Residencial 1	R1/R2/R3/R4/LF1/LF2/C1	0,70	Z1	2,0	4,0	0,10	300,00	10	4
			Z2	1,5	3,0				
			Z3	1,5	3,0				
ZU3 – Zona Predominantemente Residencial 2	R1/ R2/ R3/ R4/LF1/ LF2/ C1/C2/ GRD	0,70	Z2	1,5	3,0	0,10	240,00	8	4
			Z3	1,5	3,0				
ZU4 – Zona de Interesse Social	R1/ R2/ R3/ R4/LF1/ LF2/ C1/C2/ GRD	0,80	Z2	1,5	3,0	0,10	175,00	7	4
ZU5- Zona de Expansão Urbana	R1/ R5/ LF2/ TL/UE/	0,50	Z2	1,5	3,0	0,30	1000,00	20	10
			Z3	1,5	3,0				
ZU6- Zona Mista	R1/ R2/ R3/ R4/LF1/ LF2/Z1/C2/ GRD	0,70	Z1	2,0	4,0	0,10	250,00	10	4
			Z2	1,5	3,0				
			Z3	1,5	3,0				
ZU7- Zona Central	R1/ R2/ R3/ C1/C2/ C3/ GRD	0,80	Z1	2,0	4,0	0,10	250,00	10	–
ZU8 – Corredor comercial/serviços 1	R3/ C1/ C2/ C3/GRD	0,80	Z1	2,0	4,0	0,10	300,00	10	4
			Z2	1,5	3,0				
ZU9- Corredor comercial/serviços 2	R3/C1/C2/C3/GRD/GRN	0,80	Z1	2,0	4,0	0,15	600,00	15	6
			Z2	1,5	3,0				
			Z3	1,0	1,5				
			Z3	1,5	3,0				

Zonas de Uso	Usos Admitidos	TO Taxa de Ocupação	CA – Coeficiente de Aproveitamento	TP – Taxa de Permeabilidade	Áreas Mínimas dos Lotes (m²)	Testada Mínimas dos Lotes (m²)	Recuo Frontal (m)
--------------	----------------	------------------------	------------------------------------	-----------------------------	------------------------------	--------------------------------	-------------------

				CA B	CA M				
ZU10- Zona Industrial	RN, C3/ C4/ UAI/UE/ IN/ LF1 e LF2	0,70	Z2	1,5	3,0	0,2 0	2000,00	25	10
			Z3	1,5	3,0				
ZU11 Zona de Ocupação Controlada Rural 1	UE R1/ R5/ LF2/C1/ TL/	0,50	Z4	1,0	1,5	0,3 0	5000,00	50	10
ZU12 Zona de Produção Agrícola Sustentável	S/USO	-	-	-	-	-	-	Módulo Incra	-
ZU13 Zona Especial de Transporte Aéreo	Portaria 1.141/GM5	0,60	Z3	1,5	3,0	0,2 0	600,00	15	6
ZU14 Zona de Ocupação Controlada Rural 2	R1/R5/LF2/C1/TL/UE	0,5	Z4	1,0	1,5	0,3 0	1.000,00	20	10

ANEXO 3  
USOS ADMITIDOS

R1- Uso Residencial Unifamiliar

R2- Uso Residencial Multifamiliar

R3-Condomínio Vertical

R4- Condomínio Horizontal até 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de terreno total

R5- Condomínio Horizontal acima de 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de terreno total

LF1- Loteamento até 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de terreno total

LF2- Loteamento acima de 10.000 m<sup>2</sup> de terreno total

C1- Usos comerciais e de serviços locais (com até 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída, exceto garagem)

- padaria, panificadora, lanchonete, pastelaria, sucos, restaurantes, pizzaria, sorveteria, quitanda, frutaria, farmácia, açougues, casas de carnes, peixaria, mercearia, armazém, empório, serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários e outras atividades não incômodas exercidas na própria residência, desde que não se situe em condomínios/ loteamentos habitacionais;

C2- Comércio e serviços de média incomodidade- geradores de tráfego de média intensidade (com até 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área construída, exceto garagem)

- estabelecimentos particulares de ensino- inclusive academias de ginástica ou esportes, academias de lutas marciais, academias de recondicionamento físico, escolas de línguas e cursos profissionalizantes, escola de arte, escola de dança, música, floricultura, chaveiro, escritórios, consultórios, **ateliers** e serviços de profissionais liberais e técnicos, sapateiro, lavanderia, tinturaria (não industrial), instituto de beleza, supermercado, lojas de departamento, centro de compras, mercados, bar, lanchonete, pastelaria, sucos, restaurante, pizzaria, churrascaria, cantina, sorveteria, bazar, amarelinhos, aviamentos, casa lotérica, drogaria, perfumaria, cosméticos, livraria, papelaria, padaria, panificadora, quitanda, farmácia, açougues, casas de carnes, peixaria, mercearia, armazém, empório;

- estabelecimentos de saúde: pronto socorros e laboratórios de análises, raio X, ambulatório, centro de reabilitação, clínicas dentárias e médicas, clínicas de repouso, fisioterapia e hidroterapia, institutos psicotécnicos, laboratório de análises clínicas;

- agências de anúncios de jornal, agência de cobrança, agência de emprego e mão-de-obra temporária, cartório de registro civil, despachante, empreiteira, agência bancária de capitalização, financeiras, agências de passagens e turismo, cooperativas de produção, corretores, crédito imobiliário, incorporadores, editores de livros, jornais e revistas (administração e redação), empresas de seguros, prestação de serviços e agricultura, vigilância, segurança, vidraçaria;

- móveis e artigos de decoração, eletrodomésticos, joalheria, relojoaria, bijouteria, caça e pesca, armas e munições, selas e arreios, ferragens, ferramentas, instrumentos, aparelhos e materiais médicos e odontológicos, instrumentos eletrônicos e de precisão, instrumentos musicais, materiais de limpeza, ar condicionado, aquecedores, material hidráulico, material elétrico, material de acabamento para construção, uniformes, equipamentos de segurança, agências, peças e acessórios para veículos (baterias, câmaras de ar, pneus para veículos de passeio, etc.), adubos, materiais agrícolas;

- aluguel de veículos leves, equipamentos de som, elétrico e eletrônico, aluguel de filmes, vídeos, distribuição de filmes, distribuição de jornais e revistas, guarda de veículos, estacionamento;

- ensino básico de 1º (primeiro) e 2º (segundo) graus, ensino pré-escolar, parque infantil, biblioteca, clubes associativos, recreativos e esportivos, quadras, agência de correios e telégrafos, instalações de concessionárias de serviços públicos, ensino técnico-profissional, cursos preparatórios, pistas de esportes, organizações associativas de profissionais, sindicatos ou organizações similares do trabalho, casas de saúde, sanatório, albergue, asilos, orfanatos, serviço funerário, estação de rádio – difusão;

- depósito de equipamentos de "buffet", depósito de móveis, guarda-móveis;

C3- Comércio e serviços de alta incomodidade- geradores de tráfego intenso

- locais de grande concentração de pessoas: shopping center, campos, parques, cinemas, teatros, ginásios, estádios, salas de espetáculos,

cartódromo e congêneres, faculdade, universidade, auditório para convenções, congressos e conferências, espaços e edificações para exposições, hotéis e agências de bancos, terminal rodoviário urbano e interurbano, asilo, sanatório, hospital, maternidade;

- supermercados, lojas de departamentos, centros de compras, mercados, bar, lanchonete, pastelaria, aperitivos, petiscos, sucos, refrescos, restaurante, pizzaria, churrascaria, cantina, sorveteria, casa de massas e pratos prontos ou congelados, bazar, armarinhos, aviamentos, casa lotérica, charutaria, tabacaria, confeitaria, doceria, drogaria, perfumaria, cosméticos, livraria, papelaria;

- estabelecimentos de saúde: prontos socorros, laboratórios de análises, raio X, centro de reabilitação, clínicas dentárias e médicas, clínicas de repouso, eletroterapia e radioterapia, fisioterapia e hidroterapia, institutos psicotécnicos, laboratório de análises clínicas, laboratório de transformação de insumos para biotecnologia;

- pavilhões para feiras ou exposições, estádios, mercados e varejões, com área construída inferior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

- oficinas para veículos automotores com área construída inferior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

- ensino básico de primeiro e segundo graus, ensino pré-escolar, parque infantil, biblioteca, clubes associativos, recreativos e esportivos, quadras, salões de esportes e piscinas, posto de saúde, creches, dispensário, agência de correios e telégrafos, instalações de concessionárias de serviços públicos;

- depósito de gás com área menor que 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

- aluguel de máquinas e equipamentos pesados - guindastes, guias, tratores e afins, aluguel de veículos pesados, depósito de materiais e equipamentos de empresas, construtoras e afins, depósito de resíduos industriais, guarda de animais, comércio atacadista;

- jardim botânico, jardim zoológico, parques de animais selvagens, ornamentos e lazer, represa, reservas florestais;

- depósito de equipamentos de "buffet", depósito de móveis, guarda-móveis;

C4- Comércio e serviços incômodos- geradores de tráfego pesado

- posto de abastecimento de combustíveis;

- companhia transportadoras ou distribuidoras de mercadorias, de mudanças e congêneres, que operam com frotas de caminhões;

- entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias-primas, produtos acabados ou alimento **in natura**, estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros, como sucata, ferro velho, materiais e artefatos para construção, máquinas e equipamentos para agricultura e indústria;

- pavilhões para feiras ou exposições, estádios, mercados e varejões;

- oficinas para veículos automotores;

- abatedouros e agroindústrias;

- empresas de mudança, transportadoras, garagem de frota de caminhões, garagem de frota de táxi, garagem de ônibus, garagem de tratores e máquinas afins, terminal de transportes de cargas;

GRD- Geradores de ruído diurno

- posto de abastecimento de combustíveis, com até uma (1) bomba de óleo diesel;

- lojas de discos, fitas, equipamentos de som e congêneres desprovidas de cabinas acústicas;

- igrejas, locais de culto, templos religiosos;

- cantaria, mamoraria, carpintaria, marcenaria, entalhadores, funilaria, galvanoplastia, embalagem, rotulagem e encaixotamento, gráfica, clichéria, linotipia, fotolito, litografia, tipografia, serralheria, soldagens, tanoaria, tomeadores, hospital veterinário;

GRN- Geradores de ruído noturno- comércio, serviços e instituições com atividade que geram movimento externo e sons ou ruídos entre 22:00h (vinte e duas horas) e 6:00 h (seis horas)

- bilhares, clubes noturnos, boates e congêneres;

- salões de baile, salões de festas, salão de **buffet**, locais de ensaios de escolas de samba e congêneres, campos ou edifícios para esportes e espetáculos;

- autocine, boliche, diversões eletrônicas, "drive-in", casa de jogos;

TL- Turismo e lazer

- hotéis, motéis, pousadas, pensões, restaurantes, clubes esportivos, clubes de campo e congêneres, não enquadrados nas categorias anteriores;

UAI- Usos de alta incomodidade- atividades que representem risco à vizinhança, provocado por explosão, incêndio ou outro sinistro

- pedreiras e outros estabelecimentos de exploração mineral, fabricação e depósito de fogos de artifício, campos de tiro e congêneres, depósitos ou lojas com grandes estoques de explosivos, GLP, tóxicos ou inflamáveis, institutos penais, casa de detenção, FEBEM, aeroporto, comércio atacadista de produtos perigosos como: álcool, petróleo, carvão, combustível, gás engarrafado, inseticidas, lubrificantes, papel e derivados, pneus, produtos químicos, resinas, gomas, tintas, vernizes;

UE- Usos especiais

- estabelecimentos cuja localização é definida em função de condicionantes técnicas, sistemas de infra-estrutura, tais como, estações de tratamento de água, estações de tratamento de esgotos, subestações elétricas, terminais de transporte urbano, cemitérios de humanos;

IN- Uso Industrial

Enquadram-se os estabelecimentos industriais dos seguintes tipos:

Indústria de produtos minerais não metálicos; indústria metalúrgica, indústria mecânica, indústria de material de transporte, indústria têxtil, indústria de produtos alimentares, indústria de material elétrico e de comunicações, indústria de madeira, indústria de bebidas, indústria de papel e papelão, indústria de couros, peles e similares, produtos de matérias plásticas, indústria de borracha, perfumaria, indústria de sabões e velas, indústria de extração e tratamento de minerais, indústria química, indústria de produtos farmacêuticos e veterinários, indústria editorial e gráfica e indústria diversas.

Tabela 1

Empreendimento	Exigências
Habitações unifamiliares ou multifamiliares	1 vaga/ unidade
Centros Comerciais	1 vaga/ 50 m <sup>2</sup>
Supermercados com área construída > 200 m <sup>2</sup>	1 vaga/ 60 m <sup>2</sup>
Lojas de Departamentos com área construída > 200 m <sup>2</sup>	1 vaga/ 50 m <sup>2</sup>
Entrepósitos e Depósitos atacadistas	1 vaga / 60 m <sup>2</sup>
Edifícios para escritórios ou consultórios com área construída >200 m <sup>2</sup>	1 vaga/ 50 m <sup>2</sup>
Pronto-Socorros, Clínicas e Laboratórios de análises com área construída > 200 m <sup>2</sup>	1 vaga/ 50 m <sup>2</sup>
Instituições privadas de ensino de 2° ou 3° graus com área construída > 200 m <sup>2</sup>	1 vaga/ 50 m <sup>2</sup>
Escolas profissionalizantes, de ginástica, dança e congêneres com área construída > 200 m <sup>2</sup>	1 vaga/ 35 m <sup>2</sup>
Restaurantes, Choperias, Casas Noturnas/Comércios em geral com área construída > 200 m <sup>2</sup>	1 vaga/ 50 m <sup>2</sup>
Agência de Bancos	1 vaga/ 35 m <sup>2</sup>
Oficinas de conserto de carros com área construída > 100 m <sup>2</sup>	1 vaga/ 50 m <sup>2</sup>
Hotéis	1 vaga/ 2 apartamentos
Hospitais, Sanatórios e Congêneres, exclusive os públicos	1 vaga/ 5 leitos
Farmácias e Drogarias com área construída > 100 m <sup>2</sup>	1 vaga/ 50 m <sup>2</sup>

Tabela 2

Total de Vagas	Vagas para portadores de deficiência
Até 25 vagas	1
De 25 a 50 vagas	2
De 51 a 75 vagas	3
De 76 a 100 vagas	4
De 101 a 150 vagas	5
De 151 a 200 vagas	6
De 201 a 300 vagas	7
Mais de 300 vagas	8 vagas e mais 1 para cada 100 vagas

Observação: O número de vagas será calculado em relação à área total construída.

\* Este texto não substitui a publicação oficial.