

**LEI DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO
MUNICÍPIO DE SERRA NEGRA**

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

TÍTULO II DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO I DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- Seção I Dos Parâmetros de Uso do Solo
- Seção II Da Classificação de Usos por Incomodidade
- Seção III Da Comissão Técnica de Análise
- Seção IV Da Conformidade e Não Conformidade
- Seção V Dos Parâmetros de Ocupação

CAPÍTULO II DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

- Seção I Do Agrupamento de Preservação Ambiental e Paisagística
- Seção II Do Agrupamento de Manutenção da Morfologia
- Seção III Do Agrupamento de Qualificação Urbana
- Seção IV Do Agrupamento de Estruturação Territorial

TÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS INFRAESTRUTURA

CAPÍTULO III DOS LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

TÍTULO IV DAS RESPONSABILIDADES, INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I INFRAÇÕES E PENALIDADE DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO II INFRAÇÕES E PENALIDADE DO PARCELAMENTO DO SOLO

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXO I MAPA ZONEAMENTO

ANEXO II CATEGORIAS DE USO

QUADRO 1 - CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS

ANEXO III PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

QUADRO 2 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

ANEXO IV PARÂMETROS DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO QUADRO

3 - PARÂMETROS DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

ANEXO V PARÂMETROS DE INCOMODIDADE POR CATEGORIA NR

QUADRO 4 – PARÂMETROS DE INCOMODIDADE E MEDIDAS MITIGADORAS POR CATEGORIA NR

ANEXO VI LICENCIAMENTO DE PROJETOS DE LOTEAMENTO

QUADRO 5 – PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS PARA O LICENCIAMENTO DE PROJETOS DE LOTEAMENTO EM SERRA NEGRA

ANEXO VII CATEGORIA NACIONAL DAS ATIVIDADES ECONÔMICA POR ZONA

ANEXO VIII FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES

ANEXO IX DEFINIÇÕES

PROJETO DE LEI Nº 027 DE 19 DE ABRIL DE 2023

(Institui a nova Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município de Serra Negra que dispõe sobre o ordenamento do uso, da ocupação e do parcelamento do solo, e dá outras providências)

O PREFEITO MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA HIDROMINERAL DE SERRA NEGRA, usando de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. O uso, a ocupação e o parcelamento do solo, na área urbana do Município de Serra Negra, serão regidos por esta lei, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Serra Negra - PDSN, observadas no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 2º. Para efeitos desta Lei são consideradas os princípios e objetivos gerais da Política Urbana de Serra Negra, e as definições adotadas para os Eixos de Desenvolvimento Municipal, Macrozona de Desenvolvimento Rural - MZDR e para Macrozona Urbana - MZU, conforme estabelece o PDSN.

TÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 3º. O zoneamento de Serra Negra institui as regras gerais de uso e ocupação do solo para as áreas urbanas, por meio da subdivisão em Macrozona de Desenvolvimento Rural - MZDR e para Macrozona Urbana - MZU, instituída pelo novo PDSN, sendo premissas deste:

- I.** Integrar o crescimento da cidade com os sistemas de mobilidade;
- II.** Conectar a cidade por meio de sistema viário estruturado;
- III.** Proteger as áreas verdes, fontes hidrominerais e bens tombados;
- IV.** Ordenar a expansão e ocupação urbana;
- V.** Diversificar os usos e distribuição dos equipamentos; e
- VI.** Direcionar a expansão urbana.

Art. 4º. O estabelecimento do zoneamento de Serra Negra considera:

- I.** Conceitos orientadores, definidos pelo PDSN;
- II.** Condicionantes legais, socioambientais e territoriais, com base na Lei Federal nº 6.766/79 e Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e alterações posteriores; e
- III.** Especificidades e complexidades do tecido urbano do município.

Art. 5º. Fazem parte desta lei os seguintes anexos:

- I.** Anexo I - Mapa Zoneamento;
- II.** Anexo II - Categorias de Uso Permitidas;
- III.** Anexo III - Parâmetros de Uso e Ocupação;
- IV.** Anexo IV - Parâmetros de Vaga de Estacionamento;
- V.** Anexo V - Parâmetros de Incomodidade por Categoria NR;
- VI.** Anexo VI - Licenciamento de Projetos de Loteamento;
- VII.** Anexo VII - Categorias Nacional de Atividades Econômica por Zona;
- VIII.** Anexo VIII - Formulário de Informações; e **IX.** Anexo IX - Definições.

CAPÍTULO I

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 6º. Os parâmetros urbanísticos adotados para Serra Negra são agrupados em:

I. Uso do solo, o qual abrange a classificação dos usos permitidos para cada unidade, de acordo com o nível de incomodidade, conforme critérios que medem a interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial; e **II.** Ocupação do solo, que considera:

- a)** Dimensões mínimas de lotes;
- b)** Testadas, afastamentos e recuos;
- c)** Coeficiente de aproveitamento mínimo, básico e máximo, utilizado como indicador para controle das densidades construtivas e demográficas;
- d)** Taxa de ocupação;
- e)** Taxa de permeabilidade;
- f)** Gabarito;
- g)** Densidade habitacional máxima; e
- h)** Vagas de estacionamento.

Seção I
Dos Parâmetros de Uso do Solo

Art. 7º. O uso do solo se classifica em:

- I.** Residencial - R: destinado à moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos; e
- II.** Não Residencial - nR: compreende as atividades não residenciais de comércio, prestação de serviços, industriais, institucionais e aos demais usos rurais e urbanos, os quais geram incômodo ao uso residencial e tem como referência sua natureza e parâmetros de incomodidade e sustentabilidade.

Art. 8º. Ficam os usos Residenciais subdivididos em:

- I.** Residencial unifamiliar - R1: caracterizada pela existência de uma única unidade habitacional no lote; e
- II.** Residencial multifamiliar - R2 e R3: caracterizada pela existência de mais de uma unidade habitacional no lote, podendo ser:
 - a)** Residencial multifamiliar horizontal - R2: compreende conjunto residencial, construído horizontalmente em condomínio de casas ou lotes, sob forma de unidades isoladas entre si, com acesso independente para cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, com a unidade privativa devendo respeitar o lote mínimo estabelecido pelo zoneamento incidente, conforme Quadro 1, presente no Anexo II desta lei; e
 - b)** Residencial multifamiliar vertical - R3: compreende as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos verticalmente, em um mesmo lote e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, seguindo as definições da Lei Federal nº 4.591/64.

§1º. Considera-se unidade privativa, para os efeitos desta lei, a área do terreno reservada às edificações principais, edificações acessórias, jardins e quintais, servidas por passagem particular ou privativa.

§2º. As passagens particulares ou privativas devem ter largura mínima de 8,5m (oito metros e cinquenta centímetros) de leito carroçável pavimentado, de acordo com os critérios técnicos fixados pelo órgão competente, ser iluminados e possuir, no mínimo, 2m (dois metros) de passeio público de cada lado.

Art. 9º. Os usos Não Residenciais se subdividem em:

- I.** Uso compatível - nR1: compatível ao uso residencial, cujo funcionamento e processo de produção não causa impacto ao uso residencial, incluindo-se os usos rurais como agricultura, piscicultura, pecuária e extrativismo;

- II.** Uso tolerável - nR2: tolerável ao uso residencial, no qual se enquadram usos que podem gerar incômodos à vizinhança residencial, solucionáveis mediante o atendimento de medidas pré-estabelecidas;
- III.** Uso incômodo - nR3: incômodo ao uso residencial, cujo funcionamento e processo de produção são potencialmente geradores de impacto urbanístico ou ambiental, e que possuem soluções tecnológicas economicamente viáveis para tratamento ou mitigação dos incômodos gerados; e
- IV.** Uso não compatível - nR4: incômodo não compatível ao uso residencial, cujo funcionamento e processo de produção são potencialmente geradores de impacto urbanístico ou ambiental, e que possuem soluções tecnológicas economicamente viáveis para tratamento ou mitigação dos incômodos gerados.

Art. 10. Os usos não residenciais deverão atender aos parâmetros de incomodidade, de forma isolada ou cumulativa, relativos a:

- I.** Poluição sonora: incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais;
- II.** Porte do empreendimento: incomodidade causada em função do porte do empreendimento que será instalado, considerando-se, para este enquadramento, a área construída de edificação;
- III.** Geração de tráfego: trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração das pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados;
- IV.** Vibração: quanto ao impacto causado por atividades geradoras de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinários, em acordo com a NBR 10.273/88; e
- V.** Periculosidade: associado ao potencial de risco e danos à saúde e ao meio ambiente, em caso de acidente, em função da produção, distribuição, comercialização, uso e estocagem de materiais perigosos: radiação eletromagnética, explosivos, gás liquefeito de petróleo – GLP, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis.

§1º. Os empreendimentos do setor hoteleiro não serão enquadrados a partir do porte, entretanto devem apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para aprovação do empreendimento, nos moldes do que estabelece o PDSN.

§2º. Caberá ao empreendedor, caso exerça a atividade em parte da edificação, solicitar à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano, ou órgão que vier a lhe substituir, o reenquadramento da atividade, conforme porte do empreendimento.

§3º. O Anexo V – Parâmetros de Incomodidade, apresenta o Quadro 4, com a compatibilização das categorias R e nR com os parâmetros de incomodidade descritos pelo caput anterior.

§4º. O Quadro 4, deverá ser consultado para enquadramento da atividade Não Residencial a partir dos parâmetros de incomodidade, devendo ser observadas as Zonas onde são permitidos os respectivos usos.

§5º. A implantação das medidas mitigadoras é de responsabilidade do empreendedor/interessado, sendo sempre de instalação interna ao lote que exerce a atividade, e aplicam-se somente se a atividade gera impacto que necessita ser contido.

Seção II

Da Classificação de Usos por Incomodidade

Art. 11. A classificação de usos por incomodidade tem por objetivo aprimorar a gestão territorial e incentivar o desenvolvimento econômico municipal, a partir da simplificação da legislação de uso e ocupação do solo, através do enquadramento das atividades nR.

Art. 12. O enquadramento das atividades nR tem como base as atividades econômicas definidas pela Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou substituta.

§1º. A classificação das atividades da categoria não residencial - nR deverão ser estabelecidas por decreto municipal, nos moldes do que estabelece esta lei, ouvido o Conselho da Cidade - ConCid.

§2º. Fica estabelecido que o decreto municipal indicado no § 1º deste artigo estará sujeito à revisão, mediante parecer da Comissão Técnica de Análise - CTA, via decreto municipal, ouvido o Conselho da Cidade - ConCid.

Acrescentar §3º. O decreto municipal indicado no §1º deverá entrar em vigor em até N (xxxx) meses da aprovação da presente lei de uso e ocupação dos solos

Art. 13. Todas as atividades Não Residenciais, independente da classificação do uso nR, deverão atender ao Quadro 4, disposto, respectivamente no Anexo V.

Parágrafo único. Caso a atividade esteja classificada em mais de um uso nR, é necessário enquadrá-la conforme o Quadro 4, com base nos parâmetros de incomodidade.

Seção III

Da Comissão Técnica de Análise

Art. 14. Fica estabelecida a Comissão Técnica de Análise - CTA:

Comentado [MDS1]: É importante que a lei estabeleça um prazo.

- I. Acompanhar e emitir parecer quanto aos casos omissos e específicos da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo de Serra Negra;
- II. Analisar e emitir parecer sobre atividades classificadas e regulamentadas na legislação municipal de uso do solo, de modo a respaldar a autorização de emissão de Alvarás e Certidões de Uso e Ocupação;
- III. Analisar e emitir parecer nos processos de licenciamento e parcelamento do solo;
- IV. Enquadrar as atividades nR na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou substituta, subsidiando a elaboração e revisão do decreto municipal; e
- V. Demandar, se necessário, estudo técnico de órgãos competentes para embasar pareceres nos assuntos de competência da CTA.

Art. 15. A avaliação e execução das atribuições estabelecidas no caput anterior são de responsabilidade conjunta das Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente.

Art. 16. As questões pertinentes à composição, nomeação, regimento interno da comissão, deliberações e prazos serão definidas em Decreto Municipal específico que deverá entrar em vigor até 0N (xxxxx) meses da aprovação da presente lei de uso e ocupação do solo.

Comentado [MDS2]: É importante que a lei estabeleça um prazo.

Art. 17. Compõe a CTA:

- I. Dois representantes da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente, sendo um Arquiteto especialização comprovada em Urbanismo e um Engenheiro Civil com experiência comprovada em infraestrutura urbana, ambos com CREA ativo;
- II. Um representante da Secretaria Municipal de Turismo e Desenvolvimento Econômico;
- III. Um representante da Secretaria Municipal da Fazenda;
- IV. Um representante da Secretaria Municipal de Serviços Municipais; e
- V. Um representante da Secretaria de Obras e Infraestrutura graduado Engenheiro Civil com CREA ativo.
- VI. Três representante da Associação de Engenheiros e Arquitetos, sendo obrigatoriamente um engenheiro civil, um arquiteto urbanista e um geólogo de engenharia ou engenheiro civil geotécnico;
- ~~VII.~~ Três representantes das Associações de Bairro;

§1º. Para composição da Comissão, ~~preferencialmente~~obrigatoriamente, deverão ser indicados servidores com nível superior.

§2º. A critério da CTA, profissionais de outras áreas e secretarias poderão ser convidados a se manifestar sobre as questões analisadas.

§3º. O interessado solicitante, empreendedor e/ou responsável técnico, poderá ser convidado a se manifestar de modo a fornecer esclarecimentos que se façam necessários sobre processo.

§4º. As reuniões deverão ser públicas e as atas e pareceres técnicos deverão ser disponibilizados em site oficial da prefeitura

Art. 18. A fiscalização e o monitoramento dos usos para fins de emissão e renovação de alvarás de funcionamento ficam à cargo Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano.

Seção IV

Da Conformidade e Não Conformidade

Art. 19. Fica definido que tanto para o uso quanto a edificação de um lote são classificados em:

- I. Conforme: quando obedecem a todas as características de uso e ocupação do solo estabelecidas para a zona de uso onde está localizado o lote; e
- II. Não conforme: quando não obedecem a uma ou mais características de uso e ocupação do solo para a zona de uso onde está localizado o lote.

Art. 20. O uso não conforme ou a edificação não conforme serão admitidos, desde que sua existência seja anterior a aprovação do Plano Diretor [Lei 4.670 de 19 de dezembro de 2023](#), comprovada mediante documento expedido por órgão da Prefeitura.

§ 1º. Nas edificações existentes anteriormente à publicação desta lei, cujos índices de aproveitamento e ocupação não tenham atingido os máximos previstos no conforme Quadro 1, do Anexo II – Parâmetros de uso e ocupação, desta lei, porém cuja não conformidade seja referente apenas aos recuos, serão permitidas ampliações, desde que as edificações resultantes não ultrapassem aos índices estabelecidos e, nas novas partes, sejam atendidas todas as exigências da zona de uso em que estiverem localizadas.

§ 2º. Nos imóveis não conformes, tanto com relação ao uso como à edificação, não serão admitidas quaisquer ampliações que agravem a não conformidade com relação a esta lei, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos.

§ 3º. Em edificações não conformes, serão permitidos usos conformes, desde que a edificação tenha sua existência tecnicamente comprovada antes da revisão do Plano Diretor.

Seção V
Dos Parâmetros de Ocupação

Art. 21. Os Parâmetros de Ocupação do Solo têm por função orientar e disciplinar a ocupação equilibrada e sustentável do território na escala do lote, sendo eles:

- I. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo - CAMin; II. Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAB;
- III. Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAMax;
- IV. Lote Mínimo;
- V. Testada;
- VI. Recuo de Frente - F;
- VII. Recuo Lateral - L;
- VIII. Recuo de Fundo - Fu;
- IX. Taxa de Ocupação -TO;
- X. Taxa de Permeabilidade -TP;
- XI. Gabarito;
- XII. Densidade Habitacional Máxima;
- XIII. Vagas de Estacionamento.

§ 1º. Os conceitos e definições dos parâmetros elencados no caput estão disponíveis no Anexo IX – Definições.

§ 2º. O Quadro 1, Anexo II, apresenta os parâmetros de uso e ocupação do solo para as zonas de uso e ocupação em que se divide a MZDR e MZU.

Art. 22. São consideradas áreas não computáveis para fins de cálculo da taxa de ocupação - TO e do coeficiente de aproveitamento -CA:

- I. Área construída em subsolo, destinada exclusivamente a garagem particular, salvo restrição imposta pelo empreendedor e as características da zona de uso;
- II. Área construída, acima do térreo e sob pilotis, destinada exclusivamente a garagem particular, inclusa a área ocupada para circulação, manobra e estacionamento de veículos, salvo restrição imposta pelo empreendedor e as características da zona de uso;
- III. Área construída destinada a equipamentos eletromecânicos da edificação, tais como, caixa d'água, bombas hidráulicas, depósito de lixo e instalação de ventilação e ar condicionado, desde que não ultrapasse o gabarito de altura fixado para a respectiva zona;

- IV. Área construída na cobertura da edificação, destinada exclusivamente a usos de recreação e lazer, em um único pavimento, com área máxima de 1/3 (um terço) do pavimento que lhe é imediatamente inferior salvo restrição imposta pelo empreendedor e as características da zona de uso;
- V. Beirais não utilizáveis, de largura igual ou inferior a 0,80 (oitenta) centímetros; e
- VI. Área de piscinas, nas quais também não serão exigidos os recuos e afastamentos mínimos.

Art. 23. Na área livre do lote resultante do recuo de frente, lateral e fundo e da faixa não edificante fica definido que:

- I. São permitidos beirais, marquises e outros elementos em balanço, desde que sua área não ultrapasse a 20% (vinte por cento) da área livre do recuo;
- II. São permitidas sacadas em balanço, desde que sua área não ultrapasse a 20% (vinte por cento) da área livre do recuo;
- III. Não será considerado o muro da edificação;
- IV. A construção de abrigo para carro é permitida, desde que não utilize estrutura em concreto armado na sua construção, seja aberto, em pelo menos duas de suas faces e a área não seja superior a 15,00m² (quinze metros quadrados) em lotes de área menor ou igual a 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados);
- V. A soma das áreas dos elementos permitidos, construídos numa mesma edificação, não poderá ultrapassar 30% (trinta por cento) da área livre do recuo;
- VI. As áreas desses elementos permitidos não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e na taxa de ocupação; e
- VII. A área do recuo de frente/faixa não edificante em nenhuma hipótese poderá ser ocupada por construções em subsolo, à exceção das rampas de acesso que devem obrigatoriamente ser implantadas dentro do lote e nunca no passeio público.

Art. 24. O cômputo da taxa de permeabilidade - TP considerará, além das áreas gramadas, no máximo 50% da área de piso semipermeável e no máximo 25% das áreas de piso drenante, sendo:

- I. Áreas com piso semipermeável, podendo este ser piso vazado que permita o plantio de forração, em no mínimo 50% da área deste; e
- II. Piso drenante que, por sua constituição e forma de instalação, não promova a impermeabilização total do solo, permitindo a infiltração de água.

Art. 25. Para efeito do cálculo do Gabarito, o ponto mais alto da edificação será aquele representado pela altura de localização da última laje, sendo desconsiderados no computo da

Comentado [MDS3]: Em Serra Negra existem muitos passeios públicos obstruídos por rampas de acesso a garagens que invadem o espaço público obstruindo o caminho livre do pedestre. Há também inúmeras calçadas com declividade transversal superior a 3% indicado NBR 9050 e na própria lei municipal 091/1919 (artigo 11)

Comentado [MDS4]: Atualmente se usa de forma equivocada palavras que andam em moda como "sustentável", "piso drenante", "piso permeável", "ecológico", etc. A permeabilidade de piso está associada a capacidade de absorção do solo de apoio. Se o solo de apoio apresenta coeficiente de permeabilidade muito baixo, como no caso de solos argilosos, siltosos ou não, com areia fina ou não, não adianta o piso ser "permeável". Nestes casos é necessário adotar caixas de retenção e tubulações para se obter o efeito desejado. E como em Serra Negra não é difícil ver, por exemplo, piso de blocos de concreto intertravados rejuntados com argamassa, deve-se colocar um peso menor para a permeabilidade desses tais pisos drenantes e semipermeáveis.

altura a caixa d'água, casas de máquinas, casa de bombas, de transformadores, centrais de ar condicionado, instalações de aquecimento de água, acessos a escadas ou qualquer outro equipamento ou edificação com características ou funções semelhantes, desde que não configurem áreas de permanência humana.

I. Não serão computados para efeito de cálculo da altura máxima para terrenos em declive os pavimentos localizados abaixo do nível da via pública oficial; e

II. Altura máxima da edificação será medida a partir do nível do terreno onde estiver implantado o pavimento térreo para terrenos em aclave.

III. O nível do pavimento térreo não poderá exceder 50 cm do nível mais elevado da via pública ou das vias públicas;

IV. A altura máxima do ático (reservado para caixa d'água, casas de máquinas, casa de bombas, de transformadores, centrais de ar condicionado, instalações de aquecimento de água, acessos a escadas ou qualquer outro equipamento) não poderá exceder 3,50 metros de altura além da laje de cobertura do último pavimento;

§ 1º. Na ZC, as edificações com até 10 (dez) metros de gabarito fica dispensado o recuo frontal obrigatório, quando o uso for não residencial/misto.

§ 2º. Na ZC, para os usos residenciais, as edificações deverão respeitar o recuo de ~~4 (quatro)~~ 5 (cinco) metros.

§ 3º. Na ZC, para todos os usos, quando a edificação tiver mais de 11 (onze) metros de gabarito, deve-se aumentar em 1 (um) metro o recuo, a partir dos 4 (quatro) metros, para cada 8,4 (oito metros e quarenta centímetros) no gabarito das respectivas edificações.

§ 4º. Na ZC, as edificações que possuírem mais de 10 (dez) metros de altura, independente da altura final, deverão utilizar recuos laterais e de fundos progressivos, de forma a promover o escalonamento dos afastamentos, da seguinte forma:

- Gabarito até 10 (dez) metros: mínimo 2 (dois) metros; e
- A partir de 10,01 (dez vírgula zero um) metros: $h/5$. Considera-se "h" a altura da edificação, sendo a diferença entre o nível da laje de cobertura do último pavimento, excluído o ático e a casa de máquinas, e o nível da soleira do térreo.

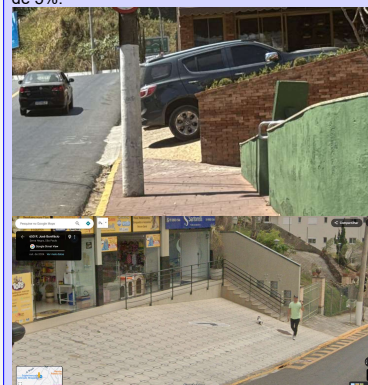
Art. 26. São consideradas faixas não edificantes:

- No mínimo 15 (quinze) metros da faixa de domínio das Vias de Interesse Regional ou o que for estabelecido pela responsável pela estrada, o que for maior;
- No mínimo 10 (dez) metros da margem de cada lado das Estradas Municipais e das Vias de Interesse Turístico, classificadas no Plano Diretor Municipal;

Comentado [MDS5]: É importante especificar a posição do térreo em relação à alguma referência da via pública, caso contrário, haverão abusos. Eu havia comentado e ilustrado esse aspecto no texto "Sugestões 2a Audiência 2022-12-07.pdf" encaminhado por e-mail em 12/12/2022 para contato@geobrasilis.com.br e planodiretor@serranegra.sp.gov.br. Vale a pena revisitar todas as mensagens que encaminhei por e-mail para a geobrasilis e para a CMSN em 2021 e 2022.

Comentado [MDS6]: Muitas edificações acabam sendo usadas comercialmente e usam o recuo para o estacionamento de veículos. Mas sabemos que atualmente o comprimento de muitos automóveis ultrapassam os quatro metros e, frequentemente vemos automóveis invadindo o passeio público e obstruindo a passagem do pedestre. Isso acontece com frequência como na foto anexa (tenho muitas outras fotos similares). Por esse motivo, sugiro que em todas as zonas:

- os recuos mínimos de 4,0 m para pelo menos 5 m e;
- a faixa de recuo frontal tenha uma declividade máxima de 5%.



III. ~~No mínimo~~ 9 (nove) metros de cada lado das linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão ou o que for estabelecido pela responsável pela linha, o que for maior;

Art. 27. A densidade habitacional máxima definida conforme estabelece o Quadro 1 do Anexo II, é dada pela relação entre unidades habitacional por hectares e com base na dimensão mínima do lote a fim de garantir o adensamento urbano qualificado.

Art. 28. No que se refere à quantidade mínima destinada às vagas de estacionamento, fica estabelecido que:

- I.** Para habitações residenciais com área construída até 50m² (cinquenta metros quadrados) deverá ser adotada ~~ao no mínimo~~ 1 (uma) vaga/U.H;
- II.** Para habitações residenciais com área construída superior a 50 m² (cinquenta metros quadrados), ~~deverá~~ ~~deverão~~ ser adotado ~~adotadas no mínimo~~ 2 (duas) vagas/U.H;
- III.** Para usos não residenciais deverá ser adotado 1 (uma) vaga para cada 60 m² (sessenta metros quadrados) de área construída;

IV. ~~Para usos especiais, deverá ser adotado os padrões estabelecidos no~~ Quadro 23 Anexo IV;

~~III;~~

V-IV. O número mínimo de vagas de estacionamentos não residenciais indicado no Quadro 3 - Anexo IV, poderá ser complementado por indicação de medida mitigadora estabelecida pelo Estudo de Impacto de Vizinhança;

VI-V. Para unidades industriais, comerciais e de prestação de serviço, concentradoras de ~~grande~~ volume de tráfego, poderá ser exigido área maior de estacionamento, conforme Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Nestes casos é obrigatório a realização de EIV por empresa especializada e independente do empreendedor e da prefeitura; e

VII-VI. No exercício de duas categorias de uso, prevalece o maior o número de vagas indicada no Quadro 3 - Anexo IV.

§ 1º. É permitido ao empreendedor majorar o número de vagas exigidas no Quadro 3 - Anexo IV, a seu critério.

§ 2º. Quando da abertura de novas empresas ou instituições, em locais onde não esteja satisfeita a condição mínima de vagas de estacionamento, estas vagas serão aceitas em estacionamentos conveniados, localizados distantes de no máximo 150 m próximos do objeto de exigência, desde que devidamente comprovado o convênio.

§ 3º. Os casos em que o número de vagas para veículos, previsto para um imóvel, seja superior a 100 (cem), serão exigidos dispositivos para a entrada e saída de veículos que minimizem a interferência no tráfego da via de acesso ao imóvel.

Formatado: Recuo: À esquerda: 0,08 cm, Espaço Depois de: 6 pt

Comentado [MDS7]: No caso de igrejas, percebe atualmente na cidade que estas, atraem número elevado de automóveis que acabam prejudicando até o tráfego.
A própria lei municipal 2288/1997 previa inicialmente uma vaga para cada 10 m² de área construída com número mínimo de 10 vagas. Em 2005 foi alterada e hoje se observa problemas até no tráfego.

Formatado: Recuo: À esquerda: 0,06 cm

Comentado [MDS8]: É importante que a Prefeitura permita acesso integral dos munícipes nas reuniões para se discutir o EIV. É importante que a Prefeitura disponibilize em meio digital no site oficial todos os documentos, pareceres, relatórios, atas e demais documentos usados e gerados no EIV para a população.

CAPÍTULO II

DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

Art. 29. A divisão da MZDR e MZU em zonas de uso e ocupação se dá a partir da definição de agrupamentos territoriais, sendo estes:

- I. Preservação Ambiental e Paisagística;
- II. Manutenção da Morfologia;
- III. Qualificação Urbana; e
- IV. Estruturação Territorial.

§1º. A organização dos agrupamentos territoriais tomou como base a caracterização do território a partir da morfologia da ocupação existente, das vocações territoriais dos vetores econômicos e sociais e das condicionantes físicas e ambientais de Serra Negra.

§2º. O Anexo I - Mapa Zoneamento, apresenta a delimitação das zonas de uso e ocupação que compreendem a MZDR e MZU.

§3º. Todas as zonas de uso e ocupação respeitarão as condicionantes de uso e ocupação definidas pelos contratos de loteamento, anteriores à aprovação desta lei, sendo mantidos os parâmetros e atividades das urbanizações já consolidadas e aprovadas pela municipalidade.

§4º. O recuo lateral é obrigatório em, ao menos, um dos lados e sempre que houver abertura.

§5º. No caso em que imóveis estiverem alocados em duas ou mais zonas/macrozonas distintas, poderão ser adotados os parâmetros correspondentes à zona/macrozona de maior predominância, desde que esta incida em, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do total do lote ou gleba.

Art. 30. O uso institucional e comunitário, de caráter público, será permitido em qualquer zona à critério do Município, podendo demandar para os estabelecimentos de maior porte ou geradores de maiores níveis de incomodidade ambiental e sobrecarga no sistema viário, a necessidade de estudos e análises prévias específicas.

Art. 31. Fica proibida a exploração de novas pedreiras, de cascalheiras ou de outros minerais cujas jazidas estejam localizadas na área urbana e na área rural acima da cota altimétrica de ~~mil~~ 900 metros.

Art. 32. É vedada a execução de qualquer construção nas encostas do morro do Cristo e no morro do Alto da Serra e em qualquer área indicada como sendo de preservação permanente, bem como em qualquer outra encosta que ultrapasse o limite legal de 45° (quarenta e cinco graus) na linha de maior declive.

Comentado [MDS9]: Seria importante que os técnicos que elaboraram o trabalho explicar de forma didática as vocações de cada área. Não consigo ver relação entre o mapa de zoneamento e a vocação de cada território.

Comentado [MDS10]: É importante mostrar essas restrições em algum mapa.

Comentado [MDS11]: O limite de 45° para ocupação urbana é extremamente arrojado.

Considerando aspectos geológico-geotécnicos o limite máximo deveria ser de algo em torno de 25° (47%).

A ocupação de áreas com forte declividade cria áreas com riscos geológicos-geotécnicos, dificultam a implantação de sistema viário adequado, prejudicam excessivamente a drenagem urbana, etc.

Comentado [MDS12]: É imprescindível que no mapa de uso e ocupação sejam delimitadas toda as áreas com declividade acima de 45° e indica-las como APP. Neste mapa também devem ser demarcadas as outras áreas de APP (nascente, córregos, etc).

Todas áreas "non edificandi" devem aparecer no mapa.

O mapa também precisa indicar as áreas com declividade entre 30° e 45°.

Acho o limite de 45° arrojado. Acredito que considerando aspectos geológico-geotécnicos o limite máximo deveria ser de algo em torno de 25 graus (47%).

Qual a declividade do viário para acessar áreas com, por exemplo, 35° de declividade topográfica.

A lei 6766/1979 limita a ocupação em 30°, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes. **QUAIS SÃO AS EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS?**

Declividades limites precisam ser debatidas em audiência pública.

Acrescentar o artigo NN: Não deverá ser permitida a instalação de quaisquer tipos de poços de infiltração, seja para água pluvial ou servida (fossa), nas áreas ocupadas com declividade superior a 20º para evitar a saturação do solo e minimizar risco de deslizamentos.

Parágrafo único: Fica estabelecido como exceção à regra indicada no caput do artigo, os projetos turísticos de interesse público desde que embasados a partir de Relatório Geológico e Geotécnico realizado por engenheiro geotécnico e por geólogo de engenharia.

Art. N. Para a ocupação de áreas com declividade superior a 20º é indispensável além de atender as exigências específicas das autoridades competentes conforme Lei 6.667/1979, apresentar:

- Apresentação de levantamento planialtimétrico cadastral da área e entorno e respectiva ART;
- Apresentação de Relatório de Sondagens Percussivas de acordo com a NBR-64884 e respectiva ART;
- Apresentação de Parecer Geológico e Geotécnico de forma a garantir segurança da encosta e entorno e eventuais medidas para garantir segurança acompanhando de ART;
- Apresentação de eventuais projetos geotécnicos, estruturais, de drenagem e outros que vieram a ser apontados no Relatório Geológico e Geotécnico com respectivas ARTs;
- Apresentação de Parecer Técnico de Mobilidade e Acessibilidade Urbana fornecendo diretrizes para o projeto geométrico do viário e passeios públicos e respectiva ART;

Art. N. É vedada a ocupação de cabeceiras de drenagem, grotas e talvegues. Destinar áreas de cabeceiras de talvegues para bosques reflorestados para lazer e educação ambiental e para favorecer a infiltração de águas de chuva e contribuir para a recarga do lençol freático, preservar fontes e nascentes, retardar o escoamento de águas pluviais minimizando sobrecarga do sistema de drenagem urbana e reduzindo o risco de alagamentos, transbordamentos e enchentes.

Seção I

Do Agrupamento de Preservação Ambiental e Paisagística

Art. 33. O Agrupamento de preservação ambiental e paisagística é composto por áreas com significativo interesse ambiental, paisagístico e para o desenvolvimento rural, englobando

porções do território não urbanizadas, compreende as áreas com maior produção agrícola, com topografia acidentada, com cobertura vegetal significativa e com grande oferta de atrativos turísticos.

Art. 34. São objetivos do agrupamento de preservação ambiental e paisagística:

- I. Ampliar as práticas de conservação e proteção ambiental das áreas verdes urbanas, contribuindo para a garantia dos espaços de lazer e para a melhoria do microclima local;
- II. Promover fiscalização ambiental e evitar usos incompatíveis, desmatamento, assoreamento de cursos d'água, deposição de resíduos sólidos e efluentes líquidos, despejo de agrotóxicos e demais atividades causadoras de degradação ambiental;
- III. Fomentar projetos de educação ambiental, integrando as áreas de interesse ambiental à vida econômica da cidade;
- IV. Estimular as atividades rurais, a agricultura familiar e o agronegócio com práticas sustentáveis e inovadoras de manejo; e
- V. Conservar a ambiência e o modo de vida local. Incentivando a manutenção da população rural no campo.

Art. 35. Compreendem o agrupamento de preservação ambiental e paisagística as zonas de uso e ocupação:

- I. Zona de Conservação do Ambiente Natural - ZCAN, engloba grandes maciços de área de interesse ambiental e paisagístico, com declividades acentuadas e cobertura vegetal significativa, onde há interesse de recuperação, conservação, manutenção e ampliação dos espaços públicos e das áreas de interesse ambiental, sendo permitidos usos residenciais de baixa densidade e de interesse público, voltados para os serviços urbanos de micro e macrodrenagem, equipamentos comunitários e/ou espaços de lazer e contemplação;
- II. Zona de Uso Rural Sustentável - ZRUS, é caracterizada pela presença de atividades agrícolas e atrativos turísticos rurais e ocupação de baixa densidade habitacional, alterando o meio ambiente natural, devendo a ocupação característica destes territórios ser conciliada aos aspectos ambientais e de recursos hídricos;
- III. Zona de Interesse Ambiental - ZIA, engloba porções do território onde há interesse de recuperação, conservação, manutenção e ampliação dos espaços públicos e das áreas de interesse ambiental, sendo permitidos usos de interesse público, voltados para os serviços urbanos de micro e macrodrenagem, equipamentos comunitários e/ou espaços de lazer e contemplação;

Comentado [MDS13]: Mostrar no mapa quais áreas são previstas para ampliar as áreas verdes. Criar dispositivo que obrigue áreas verdes municipais arborizadas (praças ou parques) em todos os bairros, espaçados de no máximo 1.000 metros na horizontal e no máximo com 50 metros de desnível entre eles. O objetivo é de oferecer a qualquer morador, independente do bairro e da zona, pelo menos uma praça municipal arborizada com distância máxima de 500 metros da sua moradia.

§1º Nas zonas ZCAN e ZRURS as formas de ocupação possíveis devem respeitar o Estatuto da Terra, Legislação Agrária e Normativas do INCRA, Código Florestal e Normativas da CETEBS e Legislações ambientais do estado de São Paulo.

§2º Na ZCAN são permitidos apenas os usos classificados como R1.

§3º Na ZURS são permitidos os usos classificados como R1e nR1 em qualquer via e os usos classificados como nR2 apenas nas Estradas Municipais e Vias de Interesse Turístico, definidas no PDSN.

§4º Nas zonas ZCAN e ZRURS o lote mínimo é de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

§5º. São critérios para delimitação da ZIA os espaços públicos existentes e projetados, incluindo a Área de Preservação Permanente - APP;

§6º. São usos permitidos na ZIA:

- I. Usos de interesse público, voltados para os equipamentos comunitários e para os serviços urbanos de micro e macrodrenagem;
- II. Atividades de lazer, recreação e esportes, compatíveis com a manutenção e a recuperação ambiental;
- III. Atividades de educação ambiental e estudos científicos, a partir do aproveitamento da infraestrutura instalada e da aproximação destas áreas com o contexto da cidade; e
- IV. Atividades de conservação de mata e cultivo de mudas de espécies nativas, inclusive decorrentes de compensação ambiental.

§7º. Para ZIA não se aplicam parâmetros de ocupação.

Seção II

Do Agrupamento de Manutenção da Morfologia

Art. 36. O agrupamento territorial de manutenção da morfologia, compreende as áreas de transição urbano-rural, onde se observa baixíssima densidade populacional, com a presença de grandes lotes e glebas, caracterizadas por usos residenciais esparsos e pontuais, tanto na sede urbana como em áreas isoladas, com significativo nível de interação com o ambiente natural.

Art. 37. São objetivos do agrupamento territorial de manutenção da morfologia:

- I. Conciliar os usos existentes aos aspectos ambientais e de disponibilidade de infraestrutura;
- II. Preservar as baixas densidades com predomínio do uso residencial nos bairros já consolidados, estabelecendo uso e ocupação do solo adequados ao padrão de urbanização existente;
- III. Promover a transição gradativa e de forma equilibrada entre os usos urbanos e rurais, preservando a configuração existente; e

- IV.** Controlar o crescimento e a dispersão dos núcleos urbanos irregulares, promovendo a fiscalização. A demarcação urbanística e a regularização fundiária, nos moldes da Lei Federal nº 13.645/2017.

Art. 38. Compreendem o agrupamento de manutenção da morfologia as zonas de uso e ocupação:

- I.** Zona Rururbana – ZRU, é caracterizada pela presença de loteamentos em processo de ocupação, entremeados por vegetação e áreas desocupadas, situados na transição entre o urbano e o rural; baixa densidade habitacional entremeadas por áreas verdes e rurais, devendo a ocupação característica destes territórios ser conciliada aos aspectos ambientais e de recursos hídricos; e
- II.** Zona Rururbana Isolada - ZRUI, é caracterizada pelas áreas isoladas da sede principal do município e apresentam dinâmicas urbanas com a presença de núcleos urbanos informais.

§1º Nas zonas ZRU os usos permitidos são os classificados como R1, R2 e nR1 e lote mínimo é de 3.000 m² (três mil metros quadrados).

§2º Nas zonas ZRUI os usos permitidos são os classificados como R1, R2 e nR1 e nR2 e lote mínimo é de 500 m² (quinhentos metros quadrados).

Seção III

Do Agrupamento de Qualificação Urbana

Art. 39. O agrupamento territorial de qualificação urbana, compreende as áreas de uso residencial horizontal, consolidado ou em processo de consolidação, com baixa presença de comércio e serviços de atendimento local, com existência de glebas vazias intermeando a ocupação urbana e distribuição de equipamentos sociais apoiada no sistema viário principal de forma não equânime e por áreas de vulnerabilidade social que demandam a priorização de intervenções para qualificação da infraestrutura urbana.

Art. 40. São objetivos do agrupamento territorial de qualificação urbana:

- I.** Controlar e mitigar os impactos dos usos não residenciais permitidos possibilitando a diversificação de atividades econômicas e a instalação de comércio e serviços de atendimento local;
- II.** Ampliar e qualificar infraestrutura urbana instalada, dos equipamentos públicos e da mobilidade, melhorando as condições urbanísticas dos bairros;
- III.** Regular os parâmetros de uso e ocupação do solo, considerando a manutenção do padrão de urbanização existente;
- IV.** Fomentar usos não residenciais de baixo impacto, incrementando a oferta de comércio, serviços e empregos descentralizados; e

- V.** Promover habitação de interesse social em áreas dotadas de infraestrutura e atendidas por atividades econômicas e trabalho, garantindo a inclusão socio territorial da população de menor renda.

Art. 41. Compreendem o agrupamento de qualificação urbana as zonas de uso e ocupação:

- I.** Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade - ZPR1, a qual engloba porções do território onde o uso residencial de baixa densidade construtiva e demográfica é predominante entremeados por vazios urbanos e áreas em processo de consolidação;
- II.** Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade - ZPR2, que compreende as porções do território onde o uso residencial de média densidade construtiva e demográfica é predominante com a presença de áreas em processo de urbanização e atividades comerciais e de serviços de atendimento local;
- III.** Predominantemente Residencial de Alta Densidade - ZPR3, é caracterizada por porções do território onde o uso residencial de média e alta densidade construtiva e demográfica é predominante, com a presença de área em processo de urbanização e atividades comerciais e de serviços de atendimento local; e
- IV.** Zona de Especial Interesse Social - ZEIS, a qual engloba lotes ou glebas não edificados destinados à provisão habitacional para população de baixa renda e área caracterizadas pela existência de habitação de interesse social, com alto índice de vulnerabilidade, que demanda a priorização de intervenções para qualificação urbanística.

§1º. São usos permitidos na ZPR1 os usos classificados como R1, R2, R3 e nR1, devendo ser respeitadas as restrições impostas pelos contratos de loteamento.

§2º. São usos permitidos na ZPR2 os usos classificados como R1, R2, R3, nR1 em qualquer via, além do uso nR2 permitido apenas nas Vias Coletoras e Arteriais e nR3 apenas nas vias arteriais, as quais são definidas no PDSN.

§3º São usos permitidos na ZPR3 os usos classificados como R1, R2, R3, nR1 em qualquer via, além do uso nR2 permitido apenas nas Vias Coletoras e Arteriais e nR3 apenas nas vias arteriais, as quais são definidas no PDSN.

§4º São usos permitidos na ZEIS os usos classificados como R1, R2, R3, nR1 em qualquer via, além do uso nR2 permitido apenas nas Vias Coletoras e Arteriais, as quais são definidas no PDSN.

Art. 42. Nas zonas predominantemente residenciais, populares ou não, deverá ser previsto espaço para a instalação de centros comerciais, de prestação de serviços e de comércio de apoio ao bairro, como supermercados, farmácias, padarias, açougues e outros, sendo proibidas oficinas de funilaria, pintura, ~~o~~ mecânica, serralheria, marcenaria, hotel, pousada, igreja e outros que atraem grande fluxo de pessoas e automóveis ou promovam problemas de poluição (sonora, atmosférica, etc).

Art. 43. Nas ZPR2 e ZEIS, para as edificações com mais de 10 (dez) metros de gabarito o recuo deverá ser de ~~4 (quatro)~~ 5 (cinco) metros.

Comentado [MDS14]: Já explicado o motivo.

Seção IV

Do Agrupamento de Estruturação Territorial

Art. 44. O agrupamento de estruturação territorial compreende porções territoriais onde as atividades exercidas promovem, ou promoverão, a estruturação da urbanização do município, seja pela concentração de atividades de comércio e serviços, seja pela presença de grandes equipamentos de interesse turístico e usos industriais.

Art. 45. O agrupamento de estruturação territorial é composto pela região central do município, que apresenta alta densidade populacional, onde se observa o uso misto e maior acesso a infraestrutura urbana e equipamentos sociais; e pelas grandes glebas vazias na franja da ocupação urbana, onde serão direcionados os vetores para as futuras urbanizações.

Art. 46. São objetivos do agrupamento de estruturação territorial:

- I. Fortalecer a centralidade existente, regulando o uso e ocupação do solo para a implantação de comércio e serviços, para a viabilização de densidade populacional adequada, com foco no uso eficiente dos serviços e equipamentos urbanos existentes;
- II. Melhorar o sistema de mobilidade urbana, por meio da implantação das intervenções e diretrizes viárias propostas, da continuidade do sistema viário existente, da regulamentação do estacionamento na área central, melhoria e diversificação dos modais de transporte coletivo ~~e~~ implantação de ciclofaixas, ciclovia, ciclorotas, do incentivo ao transporte a pé ~~de~~ forma a promover a inversão da pirâmide de mobilidade urbana, privilegiando o transporte coletivo e os deslocamentos ativos;
- III. Promover o readequamento e modernização ~~aproveitamento~~ da infraestrutura disponível, por meio do direcionamento de vetores de expansão urbana próximos de áreas consolidadas. É imprescindível que essas adequações respeitem a largura

mínima de 2,0 m previstas nas normas técnicas da ABNT e na própria lei municipal de 091/1919;

- IV. Condicionar a ocupação urbana à instalação de infraestrutura de modo a atender as futuras atividades, em consonância com as diretrizes dos demais planos setoriais; e
- V. Estabelecer e regular as áreas de uso incômodo no município garantindo o potencial econômico.

Art. 47. Compreendem o agrupamento de estruturação territorial as zonas de uso e ocupação:

- I. Zona de Centralidade - ZC, corresponde à porção central da sede do município, na qual estão concentrados as atividades comerciais, equipamentos e serviços públicos, hotéis e edificações multifamiliares verticais;
- II. Zona de Ocupação Prioritária - ZOP, corresponde as grandes glebas e vazios urbanos situados entre áreas urbanizadas e próximos da infraestrutura instalada, destinada à consolidação, continuidade e fruição da mancha urbana;
- III. Zona de Expansão Controlada - ZEC, composta por grandes glebas desocupadas ou com atividades rurais, situadas na franja da ocupação urbana e destinadas à expansão da urbanização de forma controlada; e
- IV. Zona de Atividade Econômica - ZAE, corresponde áreas onde se observa atividades de serviços, por exemplo grandes equipamentos hoteleiros e industriais, caracterizadas por gerarem potenciais incômodos ao uso residencial.

§1º. São usos permitidos na ZC os usos classificados como R1, R2, R3, nR1 e nR2.

§2º. São usos permitidos na ZOP os usos classificados como R1, R2, R3, nR1, nR2 apenas nas Vias Arteriais e diretrizes viárias.

§3º São usos permitidos na ZEC os usos classificados como R1, R2 e nR1.

§4º São usos permitidos na ZAE os usos classificados como nR1, nR2 nR3 e nR4.

Art. 48. ~~Na ZC, as taxas de ocupação e de permeabilidade poderão ser dispensadas, a depender de aprovação da Comissão Técnica de Análise e do Conselho Municipal da Cidade. Em nenhuma hipótese será admitida a expansão da ZC.~~

Art. 49. Para evitar visibilidade, destaque ou ambiência dos bens tombados pelo CONDEPHAAT, a saber, Escola Estadual Lourenço Franco de Oliveira e Sobrado da Rua Sete de Setembro, nenhuma obra de construção ou demolição poderá ser executada na área compreendida num raio de 300 (trezentos) metros sem que o projeto seja aprovado nos termos do Art. 13 da Lei Municipal nº 2.531/2000.

Comentado [MDS15]: A infraestrutura atual não tem capacidade para suportar adequadamente nem as demandas atuais, muito menos de futuras expansões. Veja a foto de uma rua classificada como arterial no plano diretor. Note que os veículos são estacionados na calçada porque a largura da via é insuficiente para permitir o estacionamento da forma regulamentada e a passem de dois veículos em sentidos opostos. Devem obrigatoriamente serem ampliadas e adequadas às futuras demandas antes de se permitir a expansão



Importante: objetivo da foto é discutir o aspecto de mobilidade, acessibilidade e expansão urbana que não está considerado.

Comentado [MDS16]: Em muitas ZOPs ocorrem nascentes, córregos, áreas florestadas e áreas de declividade acentuada. Esses pontos notáveis e essas áreas precisam ser demarcadas no mapa.

Comentado [MDS17]: De modo geral, o viário de acesso às ZECs é precário e atualmente já é subdimensionado. É imprescindível que obras de adequações e modernizações dos viários sejam implementadas antes do início da ocupação destas áreas.

Comentado [MDS18]: É provável que algum proprietário vizinho ou nas proximidades da ZC queria em algum momento implantar edificações incompatíveis com a zona original e, peça para a prefeitura expandir a ZC e com isso, ao longo do tempo, a cidade inteira pode virar uma ZC.

TÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 50. O parcelamento do solo urbano tem como objetivo ordenar e disciplinar o controle e a divisão do solo urbano, podendo ser realizado na forma de:

- I.** Loteamento;
- II.** Desmembramento;
- III.** Desdobro;
- IV.** Remembramento;
- V.** Gleba; e **VI.** Lote.

§1º. Loteamento é a divisão da gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação do arruamento existente.

§2º. Desmembramento é a subdivisão de glebas em no mínimo três lotes, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação do arruamento existente, devendo respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo, conforme zoneamento.

§3º. Desdobro é o desmembramento que resulta em apenas dois lotes, devendo ser observados os regramentos das metragens mínimas de lotes e testadas por zona.

§4º. Remembramento, também denominado unificação, é a junção de lotes, para a formação de novas unidades, condicionadas aos imóveis, objetos da ação, pertencerem ao mesmo proprietário.

§5º. Gleba é a porção de terra sem edificação que ainda não foi parcelada nem utilizada para fins urbanos.

§6º. Lote é o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo zoneamento incidente.

§7º. Em hipótese nenhuma os lotes resultantes de parcelamento do solo no município poderão ter dimensões inferiores ao estabelecido pelo zoneamento.

Art. 51. Conforme Lei Federal nº. 6.766/79, não serão permitidos parcelamentos do solo para fins urbanos em:

- I.** Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II.** Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

- III. Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências especiais da prefeitura;
- IV. terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V. Áreas de Preservação Permanente - APP, nos termos e limites estabelecidos no Código Florestal [e nos mapas do DataGeo Sistema Ambiental Paulista](#); e
- VI. Áreas onde a poluição impeça condições sanitárias.

Art. 52. O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser empreendido sob as formas:

- I. Loteamento residencial: destinados exclusivamente ao uso residencial, que inclui chácaras de recreio;
- II. Loteamento misto: composto por lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e/ou industriais;
- III. Loteamento residencial de interesse social: no qual 70% (setenta por cento) das áreas destinadas a lotes devem ser compostas por imóveis para atender à população com renda familiar não superior a três salários mínimos, desde que o empreendimento esteja vinculado a programas de habitação de interesse social promovidos por órgãos do governo federal, estadual e/ou municipal;
- IV. Loteamentos empresariais: destinados exclusivamente ao uso empresarial, industrial/logística e outros, na Zona de Atividade Econômica - ZAE;
- V. Loteamento de acesso controlado: subdivisão de uma gleba em lotes para fins residenciais, de modo a manter o controle de tráfego de veículos e de pedestres sem identificação ou não cadastrados; e
- VI. [Condomínio de lotes](#): é a modalidade de condomínio em que a unidade autônoma corresponde a um lote, cujo dimensionamento deverá respeitar o zoneamento, sobre o qual incide a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, sendo que, o lote como um todo se mantém privado nos termos das Leis Federais nº 4.591/1964, nº 6.766/1979 e nº 13.465/2017.

Art. 53. Nos loteamentos de acesso controlado ficam estabelecidos que:

- I. As áreas institucionais, [áreas verdes](#) e o sistema de lazer devem se situar na parte externa dos fechamentos, com acesso à via pública;
- II. As áreas públicas de circulação serão objeto de Concessão de Direito Real de Uso - CDRU por tempo indeterminado, através de decreto do Poder Executivo, à Associação de Proprietários e constar no registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- III. Fica à cargo da Associação de Proprietários:

Comentado [MDS19]: Condomínio fechados é negativo para a cidade integral e diversificada, cria longos trechos de testadas muradas, esvaziam as ruas, criando zonas de insegurança os munícipes. Deveriam ser evitados ou no mínimo garantir que no perímetro do condomínio fosse ocupado por edificações com acesso à população. No caso de condomínios verticais já é tendência se optar por fachadas vivas. O mesmo deveria ser adotado no caso de condomínios horizontais.

- a) Manutenção, conservação e limpeza integral das vias de circulação interna, do calçamento à sinalização de trânsito;
- b) Os serviços de manutenção e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais;
- c) Controle de acesso às áreas fechadas do loteamento, portaria, vigilância e comunicação externa;
- d) Despesas com o fechamento do loteamento; e
- e) Garantia do acesso e da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas prestadoras de serviços públicos e que zelam por segurança e bem-estar da população.

Art. 54. Para regularização de loteamentos fechados irregularmente ou aqueles regulares e abertos, mas que optem pelo seu fechamento, devem-se respeitar as diretrizes específicas dessa modalidade de parcelamento do solo, sendo que a sua autorização fica à critério da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente, responsável pelos licenciamentos urbanísticos, condicionada à:

- I. Não prejudicar terceiros;
- II. Não criar desarmonia e desarticulação com as principais vias de circulação pública;~~e~~
- III. Não impedir ou dificultar o acesso controlado às áreas institucionais e de lazer do loteamento e;

~~III.~~IV. Não causar prejuízo a ligação direta entre bairros adjacentes.

CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 55. As glebas ou lotes objetos de parcelamento do solo deverão reservar 15% (quinze por cento) da sua área bruta para doação ao município, cuja destinação deverá ser para:

- I. 10% (dez por cento) para a área institucional, destinada à implantação de equipamentos comunitários, devendo ser plenamente edificável e livre de impedimentos ambientais, com área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados), permitindo a inscrição de um raio de 10 (dez) metros e declividade de até 15% (quinze por cento), a fim de contemplar as reais necessidades do município; e
- II. 5% (cinco por cento) para sistema de lazer, destinado à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas e demais referenciais urbanos e paisagísticos, não podendo estar localizado em Área de Preservação Permanente ou áreas impróprias para a ocupação.

~~II.~~III. As áreas destinadas para sistema de lazer não podem ter inclinação superior a 10%;

Comentado [MDS20]: De forma a obrigado o munícipe da dar uma volta, percorrendo distâncias mais longas e demoradas. O deslocamento mais eficiente deve ser preservado.

Parágrafo único: Os projetos de desmembramento com mais de 7.000 m² (sete mil metros quadrados) de área bruta, que resultem em mais de 10 (dez) lotes deverão prever a doação de área públicas conforme estabelece o caput.

Art. 56. Os projetos de desmembramento com área inferior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados) de área bruta. O o percentual mínimo para compor o sistema de áreas públicas, previsto acima, poderá ser total ou parcialmente dispensado desde que demonstrada a suficiência de equipamentos urbanos ou comunitários na área do entorno loteamento, devendo respeitar os seguintes critérios:

- I. Doação de área em outro local, observando:
 - a) A área a ser doada deverá estar localizada onde haja necessidade de implantação de equipamentos urbanos ou comunitários, dentro do perímetro urbano, preferencialmente em áreas próximas ao loteamento;
 - b) A área a ser doada só será aceita após a análise e aprovação dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal; e
 - c) O valor de mercado da área a ser doada não poderá ser inferior ao valor de mercado da área objeto da dispensa.
 - d) Compensação financeira, desde que o valor seja equivalente ao valor de mercado da área objeto da dispensa, cujo recurso deverá ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II. A destinação, na forma de área construída, de equipamento urbano ou comunitário, desde que:
 - a) A destinação do equipamento urbano ou comunitário a ser construído deve ser definida em função da necessidade da região, considerando o parecer dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, cujo valor da obra não poderá ser menor que o valor de mercado da área objeto da dispensa; e
 - b) Os projetos construtivos devem ser submetidos à aprovação dos órgãos competentes e seguir os padrões da Prefeitura.

Art. 57. O cômputo de áreas institucionais e do sistema de lazer não poderá considerar:

- I. Faixas destinadas às Áreas de Preservação Permanente - APP dos corpos d'água, nos termos da legislação federal, estadual ou municipal;
- II. Reserva Legal averbada na matrícula ou inscritas no Cadastro Ambiental Rural - CAR e aprovadas pelo órgão ambiental competente;
- III. Áreas não parceláveis e não edificantes;

- IV. Faixas de domínio da rodovia e faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica; e
- V. Rotatórias e os canteiros centrais de avenidas.

Art. 58. O sistema viário do projeto urbanístico de parcelamento do solo para fins urbanos deve respeitar as diretrizes viárias as dimensões mínimas das vias, conforme estabelece o Plano Diretor de Serra Negra.

Art. 59. O sistema viário deve atender a demanda e garantir a conectividade da malha urbana futura com a existente, atendendo os seguintes parâmetros mínimos:

- I. Comprimento máximo das quadras – abertas e muradas, deverá ser de ~~200~~100 (~~duzentos~~cem) metros, podendo as quadras serem limitadas por Ruas, Vielas ou Sistemas de Lazer, para que não haja prejuízo da mobilidade urbana e da segurança viária do trânsito de pedestres e ciclistas;
- II. As vias com acesso único para entrada e saída (cul-de-sac) deverão ter comprimento máximo de 150 metros, medidos do centro do balão de retorno até o eixo da Via Pública ou de Dispositivo de Retorno, imediatamente anteriores;
- III. Somente quando não houver condições técnicas de continuidade viária em função da topografia, poderá ser admitida em projeto de loteamento a implantação de apenas uma via com acesso único para entrada e saída (cul-de-sac) com comprimento máximo de 300 (trezentos) metros, medidos do centro do balão de retorno até o eixo da Via Pública ou de Dispositivo de Retorno, imediatamente anteriores, neste caso, deverá ser previsto dispositivo para retorno no meio da quadra;
- IV. A rampa máxima permitida nas vias de circulação é de ~~12~~10% (~~doze~~dez por cento) e a declividade mínima de 1% (um por cento).
- V. Em áreas excessivamente acidentadas e desde que se trata de casos excepcionais, admite-se ~~20~~16% (~~vinte~~dezesseis por cento) das vias com rampa máxima de ~~16~~12% (~~dezesseis~~doze por cento);
- VI. Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos serão concordados por um arco, cujo círculo deverá ter um raio mínimo de 9 metros; e
- VII. O principal eixo de acesso do loteamento – sendo ele de acesso único de entrada e saída ou não, quando não definido como Diretriz Viária, deverá ser classificado como Via Coletora, respeitando o dimensionamento mínimo indicado no PDSN.

Comentado [MDS21]: O viário atual não tem as dimensões do plano diretor. Como aproveitar esse viário para expandir a cidade?

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS INFRAESTRUTURA

Art. 60. É de obrigação exclusiva do empreendedor a implantação das seguintes infraestruturas urbanas, de acordo com os projetos apresentados, aprovados e/ou modificados pela Prefeitura Municipal:

- I. Abertura e pavimentação do leito carroçável nas vias de circulação, com a construção de pontes, muros de arrimo e sustentação de taludes, quando necessários;
- II. Execução de serviços de terraplenagem necessários à abertura das vias e regularização de quadras, cujo projeto deverá ser devidamente aprovado pelos órgãos ambientais;
- III. Demarcação de quadras e lotes, vias de circulação e demais áreas, através de marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições até um ano após a emissão do Termo de Verificação de Obras – TVO;
- IV. Rede pública de abastecimento de água, aprovado pelo órgão responsável, incluindo adutoras, reservatórios, estações de bombeamento e outros equipamentos, quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;
- V. Rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, de acordo com o projeto aprovado pelo órgão responsável, incluindo coletores, estações de bombeamento e tratamento e outros equipamentos quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;
- VI. Rede pública de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com projeto aprovado pela concessionária. Seria importante se criar algum benefício para incentivar a adoção de redes subterrâneas de energia elétrica e de telecom;
- VII. Implantação de guias e sarjetas, conforme projeto padrão pelo município;
- VIII. Rede de drenagem, com bocas de lobo, conforme projeto padrão pelo município, quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do parcelamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário, com dissipador de energia em sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo município;
- IX. Arborização urbana e paisagística nos passeios e nas áreas públicas, conforme ~~projeto aprovado pelo município~~ Plano Municipal de Arborização Urbana;
- X. Implantação de ciclovias, ciclofaixas e ciclorotas conectadas com a rede existente;
- XI. Implantação de pontos de estacionamento de bicicletas;
- XII. Implantação de projeto paisagístico das áreas de lazer destinada ao público;
- ~~XIII.~~ Execução da faixa de circulação do passeio das classificadas como Vias Arteriais e Coletoras, no nível acabado;

~~XI.~~XIV. Sinalização viária horizontal e vertical, e disponibilização das placas para denominação das vias de circulação pública, praças e logradouros públicos; e

XV. Execução das medidas mitigadoras do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, caso existam.

~~XII.~~XVI. Reservatório de lago para retenção temporária de águas pluviais considerando toda a área do loteamento podendo ser utilizado também para lazer e paisagismo;

Art. 61. Nos fundos dos vales e talvegues será obrigatório a reserva de faixa sanitária para o escoamento das águas pluviais e redes de esgotos, além das vias de circulação.

Talvegues e áreas localizadas nas cabeceiras de talvegues deve ser preservadas a permeabilidade de forma a permitir a infiltração de água e alimentação do lençol freático. Preferencialmente deveriam ser reflorestadas para retardar o escoamento e maximizar a infiltração;

Art. 62. A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pela Prefeitura Municipal ficará condicionada à previa existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infraestrutura básica:

- I. Rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
- II. Rede de iluminação pública;
- III. Rede de abastecimento de água potável;
- IV. Rede de esgoto sanitário;
- V. Sistema de escoamento de água pluvial, no mínimo guia e sarjeta;
- VI. Vias de circulação pavimentadas e;

VII. Passeios público conforme Plano Diretor;

VIII. -Ciclofaixas, ciclovias e ciclorotas conforme Plano de Mobilidade Urbano;

~~VII.~~**IX.** Estudo de Impacto na Vizinhança e respectivas ações mitigatórias.

Parágrafo único. Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada acima, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará, às suas expensas, a execução da infraestrutura faltante, como pré-condição para aprovação do projeto de desmembramento pela Prefeitura, devendo obedecer aos requisitos exigidos pelos órgãos competentes.

CAPÍTULO III

DOS LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

Art. 63. A execução de parcelamento do solo na modalidade loteamento dependerá de licença da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente, que será concedida ao interessado ou proprietário, de acordo com as etapas de tramitação detalhadas no Anexo VI, sendo elas:

- I. Certidão de Viabilidade de Parcelamento - CVP;
- II. Certidão de Diretrizes Básicas – CDB;
- III. Visto Prévio;

IV. Aprovação final do Estudo de Impacto na Vizinhança e respectivas ações mitigatórias que devem ser implantadas imediatamente antes do início das obras

~~IV.V.~~ Aprovação Final do Parcelamento; e

~~V.VI.~~ Termo de Verificação de Obras/ Aceite – TVO.

Art. 64. Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo interessado são de responsabilidade única e exclusiva deste e do(s) responsável(is) técnico, não cabendo à Prefeitura Municipal quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Art. 65. Apresentado o requerimento e documentos de que trata a presente Seção, a Prefeitura poderá solicitar, quando entender necessário, outros documentos e/ou estudos técnicos adicionais e complementares, laudos técnicos específicos e outras informações de interesse, para a análise com segurança do parcelamento do solo pretendido.

Art. 66. É de obrigação exclusiva do Poder Público e seus concessionários, de acordo com os contratos vigentes:

- I. Após a averbação do TVO, operação e manutenção da infraestrutura básica e complementar, além das áreas destinadas a uso público, excluindo aquelas objeto de Concessão de Direito Real de Uso no caso dos loteamentos de acesso controlado; e
- II. Indicação e disponibilização dos pontos de conexão necessários para a implantação dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, a ser efetuada pelo empreendedor.

Art. 67. A execução de parcelamento do solo na modalidade desmembramento, desdobro e remembramento dependerá de licença da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente, que será concedida ao interessado ou proprietário, de acordo com as etapas de tramitação detalhadas abaixo, a saber:

- I. Certidão de Viabilidade, a ser emitida pela Prefeitura Municipal, com validade de 12 (doze) meses, que deverá informar se o local já é ou tem a possibilidade, por parte e

responsabilidade exclusiva do interessado, de ser provido por guias, sarjetas, rede de energia, iluminação pública, abastecimento de água e sistema de esgoto, apresentando para esse fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- a)** Cópia da Certidão atualizada da Matrícula do Imóvel, não superior a 30 (trinta) dias da sua expedição, tantas quantas necessárias para abranger as movimentações (averbações e registros) dos últimos 5 (cinco) anos; e
 - b)** Croqui de localização do imóvel, com as referências suficiente para sua perfeita identificação.
- II.** Aprovação do parcelamento do solo, cujo interessado deverá apresentar requerimento acompanhado dos seguintes documentos:
- a)** Cópia da Certidão atualizada da Matrícula do Imóvel, não superior a 30 dias da sua expedição, tantas quantas necessárias para abranger as movimentações (averbações e registros) dos últimos 5 (cinco) anos;
 - b)** 3 (três) vias do projeto planialtimétrico do parcelamento em escala compatível com a dimensão territorial da área total;
 - c)** 3 (três) vias do memorial descritivo de todas as áreas ou lotes parcelados, bem como da área remanescente, se houver;
 - d)** Certidão ou atestado dos concessionários de serviços públicos, Sabesp e CPFL, informando a existência ou a possibilidade de prover o parcelamento com abastecimento de água potável, afastamento de esgotos sanitários, iluminação pública e rede de energia elétrica.
 - e)** Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, devidamente quitada e assinada pelo(s) profissional(is) responsável(is) envolvido(s) nos levantamentos e projetos; e
 - f)** Certidão Negativa de Débitos Municipais atualizada, da área em questão.

Art. 68. O interessado deverá apresentar à Municipalidade no prazo de 6 (seis) meses o registro do desmembramento junto ao Registro de Imóveis de competência, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 69. No caso da obrigatoriedade de implantação de infraestrutura por parte do empreendedor, o interessado deverá proceder com o Termo de Compromisso para a prestação de caução e solicitar o Termo de Verificação de Obras/Aceite - TVO nos moldes do processo de loteamento.

TÍTULO IV

DAS RESPONSABILIDADES, INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 70. São responsabilidades e obrigações quanto à aplicação desta lei:

I. Do poder público:

- a) A fiscalização do cumprimento desta lei, por parte do órgão fiscalizador; e
- b) A verificação, prévia e anualmente, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano em coordenação com o órgão de fiscalização, do cumprimento do disposto nesta lei pelos estabelecimentos, quando da expedição do Alvará de Funcionamento.

II. Do interessado:

- a) A indicação, para toda tramitação de processos referentes ao ordenamento territorial regulamentados pelo novo PDSN ou por esta lei, de responsável técnico, devidamente habilitado pelo órgão de classe, devendo-se apresentar a responsabilidade técnica emitida e quitada.

§1º. Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano autorizada a indeferir a renovação e cassar o Alvará de Funcionamento, eventualmente concedido, em discordância às normas nesta lei estabelecidas.

§2º. Poderão os munícipes, no exercício de sua cidadania e compartilhando da responsabilidade de fiscalização, pronunciar-se quanto às atividades e ações em discordância com esta lei através de denúncia.

§3º. Respondem, solidariamente, pelo empreendimento ou atividade exercida o proprietário, o responsável técnico, o responsável legal pelo imóvel, o possuidor e aquele praticar a infração.

Art. 71. É de responsabilidade da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente a fiscalização e monitoramento da Política Urbana de Serra Negra, considerando as seguintes responsabilidades;

- I. Avaliar o Estudo de Impacto de Vizinhança e acompanhar e monitorar a efetividade das medidas mitigadoras;
- II. Aprovar, fiscalizar e monitorar os critérios referentes ao cumprimento das medidas mitigadoras quanto ao uso do solo;
- III. Fiscalizar e monitorar o cumprimento dos parâmetros urbanísticos quanto à ocupação do solo e a exigência de quantidade mínima de vagas de estacionamento;

- IV. Estruturar e gerenciar o canal de recebimento de denúncias e reclamações quanto às infrações de uso e ocupação do solo; e
- V. Indeferir a renovação ou cassar o alvará que eventualmente for concedido sem a observância das normas estabelecidas nesta lei.

CAPÍTULO I

INFRAÇÕES E PENALIDADE DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 72. São infrações e penalidade do Uso e Ocupação do Solo à presente lei:

- I. Desenvolver atividade econômica – nR, sem o Alvará de Funcionamento de atividade ou com o alvará autorizado para categoria de uso diferente daquela constante na respectiva autorização;
- II. Ultrapassar os limites máximos de tolerância (critérios de incomodidade) para níveis de poluição sonora, porte do empreendimento, geração de tráfego, vibração e periculosidade;
- III. Construir imóvel em desacordo aos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo;
- IV. Modificar, introduzir ou alterar projetos ou equipamentos sem autorização prévia da Administração Pública;
- V. Promover alterações no uso e/ou destinação das áreas de uso coletivo dos empreendimentos;
- VI. Provocar danos ambientais, e/ ou ao ambiente construído, equipamentos, benfeitorias públicas, infraestrutura urbana, durante a implantação de empreendimentos, instalação de atividades, ou ainda durante sua operação; e
- VII. Contrariar os dispositivos das seguintes regulamentações:
 - a) Código Tributário - Lei Complementar nº 15/1997 e alterações posteriores ou outra que vier a lhe substituir;
 - b) Plano Diretor Lei Municipal nº 2.966/2006 e alterações posteriores ou outra que vier a lhe substituir;
 - c) Lei de Construções - Lei Ordinária nº 2.288/1997 e alterações posteriores ou outra que vier a lhe substituir.

Art. 73. Quando da não observância dos regramentos nesta lei definidos, serão aplicadas as seguintes penalidades, sem prejuízo ao disposto pelas legislações federal e estadual em vigor:

- I. Notificação, determinando a imediata regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente, devendo o responsável prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no prazo estabelecido;
- II. Caso a infração não seja regularizada, o responsável será intimado ao pagamento de multa no valor de 20 (vinte) UFIR (corrigida pelo IPCA) e a determinação imediata de regularização no prazo de 30 (trinta) dias;
- III. Em caso de persistência, será emitida segunda autuação, com multa equivalente ao dobro da primeira e nova intimação determinando a imediata regularização;
- IV. Após 30 (trinta) dias corridos da segunda autuação, uma terceira autuação será emitida com multa no triplo da primeira seguida por:
 - a) Interdição imediata dos usos ou atividades contrários aos dispositivos desta lei com a cassação do Alvará de Funcionamento;
 - b) Embargo sumário da obra ou edificação, iniciada sem aprovação prévia da autoridade competente, ou em desacordo com os termos do projeto aprovado, cassação do Alvará de Construção ou Regularização, ou com as demais disposições desta lei;
- V. Demolição da obra caso a irregularidade não seja sanada pelo interessado nos prazos estabelecidos, propõe-se a demolição de obra.

Parágrafo único: A reincidência de infração da mesma natureza pelo infrator e/ou responsável, incidirá na aplicação de multa em dobro a este sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

CAPÍTULO II

INFRAÇÕES E PENALIDADE DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 74. A infração a qualquer dispositivo da proposta de parcelamento do solo acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas pela Lei Federal nº 6.766/79, a aplicação das seguintes penalidades, sucessiva e cumulativamente:

- I. Notificação, determinando a imediata regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente, devendo o responsável prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no prazo estabelecido;
- II. Caso a infração não seja regularizada, o responsável será intimado ao pagamento de multa, na forma de penalidade pecuniária, à razão de R\$ 2,20 (dois reais e vinte centavos) por metro quadrado de área bruta de parcelamento determinando a imediata regularização da situação em 30 (trinta) dias corridos ou prazo a ser fixado pela

autoridade competente, devendo o responsável prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no período estabelecido;

- III.** Se persistir, uma segunda autuação deve ser feita, sendo que a multa deve equivaler ao dobro da primeira, seguida por:
- a)** Embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta lei ou aos projetos aprovados;
 - b)** Interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento do solo, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros; e
 - c)** Cassação da licença para parcelar, se houver.

Art. 75. O empreendedor que tiver parcelamento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura vencido e não executado, não obterá aprovação de novos parcelamentos do solo no município, até que a primeira situação seja regularizada.

Art. 76. A fiscalização e o monitoramento da Política Urbana de Serra Negra, quanto ao cumprimento desta Lei, sem prejuízo às atribuições já estabelecidas neste documento, serão executados pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão que vier a lhe substituir.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 77. Não serão permitidos nos loteamentos e/ou desmembramentos aprovados até a data da publicação desta lei, desdobros de lotes, salvo no caso em que os lotes resultantes sejam iguais ou superiores aos menores lotes atualmente existentes nos respectivos loteamentos ou desmembramentos e desde que não haja restrição imposta quando da aprovação do empreendimento pelo loteador ou pela legislação municipal.

Art. 78. Os processos de licenciamento de obras, edificações e atividades e de diretrizes para o parcelamento do solo protocolados até a data de publicação desta lei e sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado a qualquer tempo, optando pela análise integral de acordo com suas disposições.

Art. 79. O Poder Executivo fica autorizado a expedir normas regulamentares acerca dos dispositivos desta Lei.

Art. 80. Esta lei entra em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação, devendo ser revista após dez anos de vigência ou na ocorrência de fatores que alterem significativamente a dinâmica de desenvolvimento do Município.

Art. 81. Ficam revogadas expressamente todas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 2.288/1997, com suas alterações posteriores.

.

Prefeitura Municipal da Estância Turística Hidromineral de Serra Negra, 19 de abril de 2023

ELMIR KALIL ABI CHEDID - Prefeito Municipal -

ANEXO VIII

FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA		 PREFEITURA MUNICIPAL SERRA NEGRA	
FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES			
Documento destinado ao cadastramento de empreendimentos industriais, comerciais e de serviços			
nºFUR			
IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE			
nome social	qpc		
inscrição estadual			
endereço			
bairro	município-distrito/UF	cep	
nome para contato	cargo	telefone para contato (ddd - nº - ramal)	
CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO			
nome fantasia			
atividade			
endereço			
município/UF - distrito	cep		
DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO			
Descrever indicando: as atividades previstas no empreendimento, misto, empresarial, industrial, comercial ou de serviços, horizontal ou vertical, os acessos e interferências no sistema viário, a geração de demanda de transporte público e serviços públicos, se há bens de interesse arquitetônico e ou tombados no entorno, as alterações urbanísticas e ambientais causadas pelo empreendimento e as propostas para adequar o empreendimento às limitações urbanísticas, em especial à capacidade de infraestrutura urbana			
IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL DO IMÓVEL			
zona de uso e ocupação	categoria de uso de atividade (nR1, nR2, nR3 ou nR4)		
nº matrícula	cadastro municipal		
área do lote/gleba	área construída		
horário de funcionamento	nº de vagas de veículo		
nº de empregados previstos ou existentes	nº de pessoas/clientes diários previstos		
ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO			
ORIGEM	CONSUMO DIÁRIO PREVISTO (m³)		DESPÊJO DIÁRIO PREVISTO
	HUMANO	INDUSTRIAL/OUTROS	VOLUME (m³/DIA) DESTINO
() case			() rede esgoto
() canal			() fossa séptica
() poço artesiano			() outro:
() outro:			
RESÍDUOS SÓLIDOS			
Descrever indicando: definição (doméstico, industrial, origem, componentes básicos), qtd. diária (m3, ton, ...) e tratamento e destino final (coleta pública, outro)			
RESÍDUOS LÍQUIDOS			
Descrever indicando: fonte ou origem, componentes, tempo e quantidade das emissões, sistema de tratamento (anexo projeto) e destino final			
RESÍDUOS GASOSOS			
Descrever indicando: tipo e componentes, fonte ou origem, altura da chaminé (m) e tempo e horário das emissões			

ANEXO IX DEFINIÇÕES

ÁREA CONSTRUÍDA: somatório de toda área coberta, projetada em plano horizontal, de cada pavimento de uma edificação, com exceção das saliências, beiral e/ou marquise;

ATIVIDADE: uso de um prédio ou de um espaço físico para moradia, negócios, indústria, entre outros;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CAMAX): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO (CAMIN): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área mínima de construção permitida, determinante para a incidência de IPTU Progressivo no Tempo e Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória -PEUC;

COEFICIENTE DE COBERTURA VEGETAL (CCV): é a relação da área coberta por vegetação e a área total do lote;

CONDOMÍNIO: São edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, horizontal ou vertical, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e alterações posteriores;

DENSIDADE CONSTRUTIVA: Corresponde ao índice de ocupação do território, do ponto de vista da área construída e da edificação;

DENSIDADE POPULACIONAL: Refere-se ao número de indivíduos pela unidade de superfície.

FACHADA ATIVA: Ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial; e

FRUIÇÃO PÚBLICA: Área livre interna ou externa à edificação localizada no pavimento térreo com acesso direto ao logradouro público e destinado à circulação pública não exclusiva a usuários ou moradores da edificação;

GABARITO: é a altura máxima da edificação, calculada pela distância entre o piso térreo e o ponto mais alto da cobertura;

GERAÇÃO DE TRÁFEGO: trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração das pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados;

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS): é aquela destinada ao atendimento das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, com unidade habitacional tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem;

IMPACTO: alteração da condição urbanística claramente perceptível em relação à situação anterior a esta incidência;

INFRAESTRUTURA URBANA: são as instalações que contemplam equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público;

LOTE MÁXIMO: dimensão máxima permitida para o lote;

LOTE MÍNIMO: dimensão mínima do lote, a partir do qual não pode haver desmembramento ou subdivisão;

LOTEAMENTO: 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;

MOBILIDADE: é a medida da capacidade de um indivíduo se locomover, utilizando-se tanto da infraestrutura instalada como dos meios de transporte à disposição;

PERICULOSIDADE: associado ao potencial de risco e danos à saúde e ao meio ambiente, em caso de acidente, em função da produção, distribuição, comercialização, uso e estocagem de materiais perigosos: radiação eletromagnética, explosivos, gás liquefeito de petróleo – GLP, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis.

POLO GERADOR DE TRÁFEGO: são empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens causando reflexos negativos na circulação viária de seu entorno imediato;

POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA: refere-se à emissão de substâncias odoríferas, de gases, vapores, materiais particulados e/ou fumaça devendo-se observar o limite estabelecido em legislação estadual;

POLUIÇÃO HÍDRICA: trata-se do impacto causado ao meio ambiente pelas atividades que lançam efluentes incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica e ou sistema coletor;

POLUIÇÃO POR RESÍDUOS SÓLIDOS: trata-se do impacto causado pela atividade que produz e/ou estoca resíduos sólidos com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

POLUIÇÃO SONORA: incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais;

POLUIÇÃO VISUAL: trata-se do impacto visual produzido na paisagem urbana pela veiculação de publicidades, luminosos, faixas e outdoors;

PORTE DO EMPREENDIMENTO: incomodidade causada em função do porte do empreendimento que será instalado, considerando-se, para este enquadramento, a área construída de edificação;

RECUO: refere-se ao espaço livre com relação às divisas, podendo ser de frente, lateral ou de fundos;

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

TAXA DE OCUPAÇÃO (TO): relação percentual entre a projeção do perímetro total da edificação no terreno e a área do lote;

TAXA DE PERMEABILIDADE (TP): relação percentual entre área mínima permeável, permitindo assim infiltração de água no solo do lote, e área total do lote;

TESTADA MÍNIMA: dimensão mínima da frente do lote;

TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS (TVO): termo, a ser expedido pela prefeitura, que atesta a conclusão das obras de infraestrutura - das concessionárias e dos demais órgãos competentes - de parcelamento do solo;

U. H.: Unidade habitacional

URBANIZAÇÃO: qualquer forma de parcelamento do solo que implique em loteamento, desmembramento, desdobro, unificação ou empreendimento em regime condominial;

USO MISTO: é a utilização da mesma via, do mesmo bairro, do mesmo loteamento, do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso;

USO NÃO RESIDENCIAL: compreende as atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais;

USO RESIDENCIAL: destinado à habitação;

VAGAS DE ESTACIONAMENTO: quantidade de espaços destinados a estacionar e guardar veículos dentro de uma edificação ou no terreno, vinculada ao tipo de uso ou atividade.

VAZIOS URBANOS: Lotes ou glebas de terra inseridos na área urbana dotadas, ou não, de infraestrutura e equipamentos sociais e que não cumprem a função social; e

VIBRAÇÃO: quanto ao impacto causado por atividades geradoras de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinário.

VAGA PARA ESTACIONAMENTO PARA IDOSOS E PCDs

VAGA PARA VEÍCULOS ELÉTRICOS COM FONTE DE ALIMENTAÇÃO

CICLOFAIXA, CICLOVIA, CICLOROTAS

TALVEGUES

GROTAS

Áreas a serem reflorestadas

Serra Negra, 19 de abril de 2023

MENSAGEM nº 024/2023

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a essa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei que “Institui a nova Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município de Serra Negra que dispõe sobre o ordenamento do uso, da ocupação e do parcelamento do solo, e dá outras providências”.

A proposta ora apresentada faz parte da revisão do Plano Diretor havendo a necessidade de adaptação, correção e uniformidade de entendimento da legislação que aborda as questões edilícias, objetivando a simplificação e atualização de procedimentos, a redefinição dos parâmetros para residências multifamiliares e de uso misto, conjuntos residenciais e para modalidades de Parcelamento do Solo.

Diante do exposto, solicito a **URGÊNCIA** prevista no *caput* do artigo 73, da Lei Orgânica do Município, para apreciação e deliberação do presente.

Na oportunidade, renovo meus protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

ELMIR KALIL ABI CHEDID
- Prefeito Municipal –

ANEXO I MAPA ZONEAMENTO

[É INDISPENSÁVEL MELHORAR A RESOLUÇÃO DO MAPA DE FORMA A DEIXÁ-LO LEGÍVEL.](#)

Em sites oficiais da prefeitura e da câmara municipal é indispensável disponibilizar os mapas em outros formatos, como por exemplo KMZ, DWG, etc.

Formatado: Normal, À esquerda, À direita: 0 cm, Espaço Depois de: 0 pt, Espaçamento entre linhas: simples

É INDISPENSÁVEL CONTAR TEXTO ESPECIFICANDO OS LIMITES DE CADA ZONA através de coordenadas da poligonal

Formatado: Fonte: (Padrão) Arial, 11 pt, Negrito, Cor da fonte: Preto

É INDISPENSÁVEL INSERIR TODAS AS ÁREAS VERDES MUNICIPAIS E TODAS OS FRAGMENTOS DE MATA NATIVA CONFORME APONTADO PELA ASSOCIAÇÃO AMBIENTALCOPAIBA QUANDO DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS DO PLANO DIRETOR:

- Anexo III – Apresentação de slides da Associação Ambientalista Copaíba e;

- Ofício 04/2023 de 1º de setembro de 2023

É indispensável criar áreas verdes municipais equidistantes dos bairros. Recomenda-se que praças municipais arborizadas em tamanho proporcional aos loteamentos sejam criadas, mesmo nos bairros já existentes, de forma que o morador possa acessar essa praça arborizada caminhando, ou seja, distantes de no máximo de 500 m de sua moradia e sem ter que vencer desníveis superiores a 50 metros.

É indispensável mapear as nascentes e inserir no mapa de uso e ocupação (pode ser empregado também os dados do datageo.ambiente.sp.gov.br);

É indispensável inserir no mapa as áreas com declividade superior a 45° (pode ser empregado também os dados do datageo.ambiente.sp.gov.br)

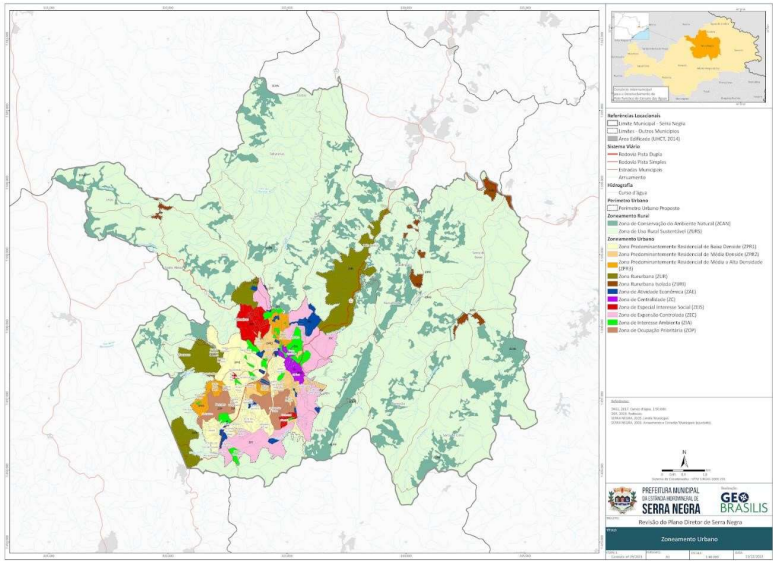
É indispensável criar um mapa com iso-declividades

É indispensável apontar no mapa as áreas de uso restrito com inclinação entre 25° e 45°

É indispensável demarcar as áreas para centros comerciais de apoio aos bairros.

Formatado: Cor da fonte: Preto

Formatado: Normal, À direita: 0 cm, Espaço Depois de: 0 pt, Espaçamento entre linhas: simples



Comentado [MDS22]: Nesse formato não dá para ler. Plotar em formato A1 ou A0. Inserir nascentes, matas, córregos, APPs, terrenos 30/45 graus e terrenos 45 graus acima.

ANEXO II CATEGORIAS DE USO QUADRO 1- CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS

É indispensável que os quadros sejam integrais. Na versão apresentada no site da câmara municipal os quadros estão cortados e muitas informações importantes não estão disponíveis.

Formatado: Normal, À direita: 0 cm, Espaço Depois de: 0 pt, Espaçamento entre linhas: simples
Formatado: Cor da fonte: Preto

Categoria	Subcategoria	Alguns exemplos
Residencial (R): destinada à moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos	Residencial unifamiliar (R1): caracterizada pela existência de uma única unidade habitacional no lote	NA
	Residencial multifamiliar horizontal (R2): compreende conjunto residencial, constituído horizontalmente em condomínio de casas ou lotes, sob a forma de unidades isoladas entre si, com acesso independente para cada unidade habitacional por	

Categoria	Subcategoria	Alguns exemplos
	via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto	
	Residencial multifamiliar vertical (R3): compreende as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos verticalmente, em um mesmo lote e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, seguindo as definições da Lei Federal nº 4.591/64	
Não	(nR):	
prestação	Uso Compatível (nR1): compatível ao uso residencial, cujo funcionamento e processo de produção não causa impacto ao uso residencial, incluindo-se os usos rurais como agricultura, piscicultura, pecuária e extrativismo	Mercados, padarias, cabeleireiros, pet-shop, farmácias, livrarias, consultórios isolados, pequenos escritórios, lotéricas, estabelecimentos institucionais, dentre outros
parâmetros	Uso Tolerável (nR2): tolerável ao uso residencial, no qual se enquadram usos que podem gerar incômodos à vizinhança residencial, solucionáveis mediante o atendimento de medidas pré-estabelecidas	Supermercados, centros comerciais, agências bancárias, despachantes, bares, lojas de eletrodomésticos e vestuários, materiais industrializados para construção civil, pousadas e hotéis, academias, clínicas e ambulatórios, borracharia, autoescola, atividades industriais de pequeno porte, dentre outros
Residencial	Uso Incômodo (nR3): incômodo ao uso residencial, cujo funcionamento e processo de produção são potencialmente geradores de impacto urbanístico ou ambiental, e que possuem soluções tecnológicas economicamente viáveis para tratamento ou mitigação dos incômodos gerados	Agências de carga e logística, posto de abastecimento, depósitos, hipermercados, casas de espetáculo, indústrias de funilaria, serralheria, marcenaria, calçadistas, vestuários e acessórios em couro, depósito de materiais recicláveis, dentre outros

	Uso Não Compatível (nR4): incômodo não compatível ao uso residencial, cujo funcionamento e processo de produção são potencialmente geradores de impacto urbanístico ou ambiental, e que possuem soluções tecnológicas economicamente viáveis para	Serrarias e tratamento de madeiras, cerâmicas, engenhos e cerealistas, marmorarias, destilarias, metalúrgicas, fundições, químicas e derivadas, frigoríficos, usinas de reciclagem de resíduos sólidos, compostos e laminados em madeira, fumageiras, fábrica de
Categoria	Subcategoria	Alguns exemplos
	tratamento ou mitigação dos incômodos gerados	rações, fábrica de produtos químicos, dentre outros

Os equipamentos institucionais serão permitidos em qualquer zona (exceto industrial) à critério do Município, podendo demandar para os estabelecimentos de maior porte ou geradores de maiores níveis de incomodidade ambiental e sobrecarga no sistema viário, a necessidade de estudos e análises prévias específicas.

Macro	Zona e sigla	Descrição	Usos permitido s (1)	Dimensões do lote		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			TO	
				Área (m²)	Testada (m)	CAMin	CAB	CAMax		
MZDR	Zona de Conservação do Ambiente Natural (ZCAN)	Engloba os grandes maciços de áreas de interesse ambiental e paisagístico, com declividades	R1	20.000	N/A	Na MZDR as formas de ocupação possíveis são as previstas na Legislação Agrária e Normativas do INCRA, Códigos de Legislações Ambientais do Estado de São Paulo e demais legislações ambientais vigentes.				

		acentuadas e cobertura vegetal significativa				
			R1	20.000	N/A	

ANEXO III
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

QUADRO 2 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

Comentado [MDS23]: Todos os quadros, tabelas, figuras não podem ser cortados e omitirem informações.

TP

g

Macro	Zona e sigla	Descrição	Usos permitidos (1)	Dimensões do lote		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			TO	
				Área (m²)	Testada (m)	CAMin	CAB	CAMax		
	Zona de Uso Rural Sustentável (ZURS)	Presença de atividades agrícolas e atrativos turísticos rurais	nR1 nR2 Apenas nas Estradas Municipais e Vias de Interesse Turístico							
MZ U	Zona de Interesse Ambiental (ZIA)	São porções do território urbano onde há interesse de recuperação, conservação, manutenção e ampliação dos espaços públicos e das áreas de interesse ambiental	Usos permitidos: <ul style="list-style-type: none">• Usos de interesse público, voltados para os equipamentos comun macrodrenagem• Atividades de lazer, recreação e esportes, compatíveis com a manutenção• Atividades de educação ambiental e estudos científicos, a partir do aproximação destas áreas com o contexto da cidade• Atividades de conservação de mata e cultivo de mudas de espécie ambiental. Para ZIA, não se aplicam parâmetros de ocupação							
	Zona Rururbana Isolada (ZRUI)	Engloba as áreas da ede de terra as principais áreas urbanas informais, apresenta Leais, (bairros dos Ramalhado, erra), com a e núcleos	R1	500	12,5	N/A	1	N/A	40%	30
			R2							
			nR1							
			nR2							
	Zona Rururbana (ZRU)	Caracterizada pela presença de loteamentos em processo de ocupação, entremeados por vegetação e áreas desocupadas, situados na transição entre o urbano e o rural	R1	3.000	20	N/A	1	N/A	40%	30
			R2							
			nR1							
	Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade (ZPR1)	Engloba porções do território onde o uso residencial de baixa densidade construtiva e demográfica é predominante, entremeado por vazios urbanos e áreas em processo de consolidação	R1	360	12	N/A	1	1,5	60%	30
			R2							
			R3							
			nR1 (1)							
				R1	360	12	N/A	1	2	60%

P

%

Macro	Zona e sigla	Descrição	Usos permitidos (1)	Dimensões do lote		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			TO	
				Área (m²)	Testada (m)	CAMin	CAB	CAMax		
	Residencial de Média Densidade (ZPR2)	densidade construtiva e demográfica é predominante, com a presença de áreas em processo de urbanização e atividades comerciais e de serviços de atendimento local	nR1							
			nR2 apenas nas Vias Coletoras e Arteriais							
			nR3 apenas nas Vias Arteriais							
	Zona Predominantemente Residencial de Média a Alta Densidade (ZPR3)	Engloba porções do território onde o uso residencial de média a alta densidade construtiva e demográfica é predominante, com a presença de áreas em processo de urbanização e atividades comerciais e de serviços de atendimento local	R1	360	12	N/A	1	3	60%	30
			R2							
			R3							
			nR1							
			nR2 apenas nas Vias Coletoras e Arteriais							
			nR3 apenas nas Vias Arteriais							
	Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)	Envolve lotes ou glebas não edificadas destinadas à provisão habitacional para população de baixa renda e áreas caracterizadas pela existência de habitação de interesse social, com alto índice de vulnerabilidade, que demandam a priorização de intervenções para qualificação urbanística	R1	180	9	N/A	1	3	60%	30
			R2							
			R3							
			nR1							
			nR2 apenas nas Vias Coletoras							
	Zona de Centralidade (ZC)	Corresponde à porção central da sede do município, na qual estão concentradas as atividades comerciais, equipamentos e serviços públicos, hotéis e edificações multifamiliares verticais	R1	360	12	0,1	1	4	70% (9)	20
			R3							
			nR1							
			nR2							
	Zona de Ocupação Prioritária (ZOP)	Engloba grandes glebas e vazios urbanos situados entre áreas urbanizadas e	R1	360	12	N/A	1	3	60%	30
			R2							

(9)
T
P

Macro	Zona e sigla	Descrição	Usos permitidos (1)	Dimensões do lote		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			TO	
				Área (m²)	Testada (m)	CAMin	CAB	CAMax		
		continuidade e fruição da mancha urbana	nR2 apenas nas Vias Arteriais e Diretrizes Viárias							
%	Zona de Expansão Controlada (ZEC)	Composta por grandes glebas desocupadas ou com atividades rurais, situadas na franja da ocupação urbana e destinadas à expansão da urbanização de forma controlada	R1	750	15	N/A	1	1,5	50%	50
			R2							
			nR1							
%	Zona de Atividade Econômica (ZAE)	Engloba áreas onde observa-se atividades de serviços (ex. grandes equipamentos hoteleiros) e industriais, caracterizadas por gerarem potenciais incômodos ao uso residencial	nR1	360	12	N/A	1	2	60%	30
			nR2							
			nR3							
			nR4							

1. Em zonas predominantemente residenciais, populares ou não, deverá ser previsto espaço para a instalação de centros comerciais, de prestação de serviços e de comércio de apoio ao bairro, como supermercados, farmácias, padarias, açougues e outros, sendo proibidas oficinas de funilaria, pintura e mecânica.
2. Para as edificações com mais de 10 metros de gabarito o recuo deverá ser de 4 metros.
3. Na ZC, as edificações com até 10 metros de gabarito fica dispensado o recuo frontal obrigatório, quando o uso for não residencial/misto. Para os usos residenciais, as edificações deverão respeitar o recuo de 4 metros. Para todos os usos, quando a edificação tiver mais de 11 metros de gabarito, deve-se aumentar em 1 metro o recuo (a partir dos 4 metros) para cada 8,4 metros no gabarito das respectivas edificações.
4. O recuo lateral é obrigatório em, ao menos, um dos lados e sempre que houver abertura.
5. Para evitar visibilidade, destaque ou ambiência dos bens tombados pelo CONDEPHAAT (Escola Estadual Lourenço Franco de Oliveira e Sobrado da Rua Sete de Setembro), nenhuma obra de construção ou demolição poderá ser executada na área compreendida num raio de 300 metros sem que o projeto seja aprovado nos termos no Art. 13 da Lei Municipal nº 2.531/2000).
6. O uso institucional e comunitário (de caráter público) será permitido em qualquer zona à critério do Município, podendo demandar para os estabelecimentos de maior porte ou geradores de maiores níveis de incomodidade ambiental e sobrecarga no sistema viário, a necessidade de estudos e análises prévias específicas.
7. Fica proibida a exploração de novas pedreiras, de cascalheiras ou de outros minerais cujas jazidas estejam localizadas acima da cota altimétrica de mil metros.

8. É vedada a execução de qualquer construção nas encostas do morro do Cristo e no morro do Alto da Serra e em qualquer área indicada como sendo de preservação permanente, bem como em qualquer outra encosta que ultrapasse o limite legal de 45° na linha de maior declive, à exceção de projetos turísticos de interesse turístico
9. Na ZC, as taxas de ocupação e de permeabilidade poderão ser dispensadas, a depender de aprovação da Comissão Técnica de Análise e do Conselho Municipal da Cidade.

Usos		Vagas
Residenciais		1 vaga por unidade residencial com área de construção até 50 m ²
		2 vagas por unidade residencial com área de construção superior a 50,01 m ²
Não Residenciais		1 vaga para cada 60m ² de área construída
Usos especiais	Supermercados e similares	1 vaga para cada 100m ² de área construída, sendo que o número mínimo de vagas será de 10
	Estabelecimentos hospitalares	0,5 de vaga por leito hospitalar, sendo que o número mínimo de vagas será de 10
	Hotéis	0,6 décimos de vaga por unidade de alojamento, sendo que o número mínimo de vagas será de 10
	Indústrias	1 vaga para cada 100m ² de área construída
	Igreja	1 vaga para cada 100m ² de área construída

10. As edificações que possuírem mais de 10 metros de altura, independente da altura final, deverão utilizar recuos laterais e de fundos progressivos, de forma a promover o escalonamento nos recuos laterais e de fundos, da seguinte forma: (i) gabarito até 10m: mínimo 2m; (ii) a partir de 10,01m: h/5. Considera-se "h" a altura da edificação, sendo a diferença entre o nível da laje de cobertura do último pavimento, excluído o ático e a casa de máquinas, e o nível da soleira do térreo.

ANEXO IV

PARÂMETROS DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

QUADRO 3- PARÂMETROS DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

1. Número mínimo de vagas a serem previstas dentro do lote/edificação por categoria de uso.
2. Nos casos envolvendo unidades industriais, comerciais e de prestação de serviços, concentradoras de grande volume de tráfego, poderá ser exigido uma área maior de estacionamento, conforme Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

3. Quando da abertura de novas empresas ou instituições, em locais onde não esteja satisfeita a condição mínima de vagas de estacionamento, estas vagas serão aceitas em estacionamentos conveniados, localizados próximos do objeto de exigência, desde que devidamente comprovado o convênio.
4. Os casos em que o número de vagas para veículos, previsto para um imóvel, seja superior a 100, serão exigidos dispositivos para a entrada e saída de veículos que minimizem a interferência no tráfego da via de acesso ao imóvel.

ANEXO V PARÂMETROS DE INCOMODIDADE POR CATEGORIA NR
QUADRO 4 – PARÂMETROS DE INCOMODIDADE E MEDIDAS MITIGADORAS
POR CATEGORIA NR

Categoria de Uso/ Incomodidade	Compatível (nR1)	Tolerável (nR2)	Incômodo (nR3)	Não compatível I (nR4)	Medidas mitigadoras
Poluição sonora	Diurno até 50dB Noturno até 45dB	Diurno até 55dB Noturno até 50dB	Diurno até 60dB Noturno até 55dB	Diurno e Noturno até 65dB	Adequação dos níveis de ruídos emitidos pela atividade, enquadrando-se no máximo permitido conforme categoria de uso e ABNT NBR 10.151/2000 (5)
Porte do empreendimento (1)	Pequeno porte, até 500 m² de área construída	Médio porte, de 501 até 2.000 m² de área construída	Grande porte, de 2.001 até 5.000 m² de área construída	Grande porte, acima de 5.000 m² de área construída	Sujeito a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança

Geração de tráfego	Vedada a implantação de empreendimentos geradores de tráfego de veículos ou pessoas	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego esporso de veículos (leves) e com fluxo diluído de pessoas	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego intermitente de veículos (leves ou pesados) e com fluxo intenso de pessoas		(EIV), conforme critérios estabelecidos pelo Plano Diretor
Vibração	Vedada		Atender a NBR 10.273/88 (5)		Atender a NBR 10.273/88 (5)
Periculosidade	Vedada a implantação de empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam materiais perigosos compreendendo: inflamáveis e tóxicos		Obtenção de aprovação pelo Corpo de Bombeiros para o exercício da atividade prevista		Execução e/ou adequação de medidas para prevenção e combate a incêndio de acordo com a
Categoria de Uso/ Incomodidade	Compatível (nR1)	Tolerável (nR2)	Incômodo (nR3)	Não compatível (nR4)	Medidas mitigadoras
					legislação vigente

- (1) Os empreendimentos do setor hoteleiro não serão enquadrados a partir do porte, entretanto devem apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para aprovação do empreendimento;
- (2) A implantação das medidas mitigadoras é de responsabilidade do empreendedor/interessado;
- (3) As medidas mitigadoras sempre serão de instalação interna ao lote onde se exerce a atividade;
- (4) As medidas mitigadoras aplicam-se somente se a atividade gera impacto que necessita ser contido.
- (5) Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras – ABNT em vigor.

ANEXO VI LICENCIAMENTO DE PROJETOS DE LOTEAMENTO
QUADRO 5 – PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS PARA O LICENCIAMENTO DE
PROJETOS DE LOTEAMENTO EM SERRA NEGRA

Etapas de tramitação		Descrição
Viabilidade de Parcelamento	Solicitação da Certidão de Viabilidade de Parcelamento (CVP) Responsável: Interessado	<ul style="list-style-type: none"> Requerimento com memorial descrevendo o que se pretende empreender - indicação do tipo de uso a que o loteamento se destina e a pretensão quanto ao seu fechamento Cópia da Certidão atualizada da Matrícula do Imóvel, não superior a 30 dias da sua expedição, tantas quantas necessárias para abranger as movimentações (averbações ou registros) dos últimos 5 anos Croqui de localização do imóvel, com as referências suficientes para a sua perfeita identificação
	Responsável (análise e emissão): Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente	Certidão de Viabilidade de Parcelamento deverá indicar: <ul style="list-style-type: none"> Conexão das vias existentes ou projetadas (diretrizes viárias), indicadas na legislação municipal vigente ou para atendimento da demanda futura Zona(s) de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis e parâmetros urbanísticos de ocupação e parcelamento do solo aplicáveis
		A Certidão de Viabilidade de Parcelamento tem validade 12 meses

Diretrizes	Solicitação da Certidão de Diretrizes Básicas (CDB) Responsável: Interessado	<ul style="list-style-type: none"> • Certidão atualizada da Matrícula do imóvel, não superior a 30 dias da sua expedição, tantas quantas necessárias para abranger movimentações (averbações ou registros) dos últimos 5 anos • Cópia da Certidão de Viabilidade de Parcelamento já expedida pelo município • Certidão Negativa de Débitos Municipais, com referência à área em estudo • 2 vias da Planta do Levantamento Planialtimétrico Cadastral da área, com curvas de nível de metro em metro, em escala compatível com a dimensão territorial da área, demonstrando com precisão todos os elementos considerados relevantes para o parcelamento, como: córregos, nascentes, afloramento de pedra ou rocha, árvores isoladas e maciços arbóreos, todas as vias públicas do entorno e que confrontam com a área, postes, poços de visita de esgoto e caixas de coleta de águas pluviais no entorno próximo etc., e mais elementos que se julgue necessário para tal fim • Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devidamente quitada e assinada pelo profissional responsável pelo levantamento planialtimétrico
	Responsável (análise e emissão): Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente	<p>A Certidão de Diretrizes Básicas deverá complementar a Certidão de Viabilidade de Parcelamento com as seguintes informações:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Localização aproximada dos terrenos destinados à área institucional e ao sistema de lazer, com priorização da continuidade das áreas verdes existentes na gleba e no seu entorno

Etapas de tramitação		Descrição
		<ul style="list-style-type: none"> • Faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, em conformidade com os demais Planos Setoriais existentes • Áreas de risco, inaptas à ocupação urbana sem prévia solução
		A Certidão de Diretrizes Básicas tem validade 12 meses

Visto Prévio	Solicitação do Visto Prévio Responsável: Interessado	<ul style="list-style-type: none"> • Certidão atualizada da Matrícula do imóvel, não superior a 30 dias da sua expedição, tantas quantas necessárias para abranger movimentações (averbações ou registros) dos últimos 5 anos • Cópia da Certidão de Viabilidade de Parcelamento expedida pelo município • Cópia da Certidão de Diretrizes Básicas expedida pelo município • 7 vias do projeto urbanístico completo propostos para o parcelamento pretendido, contemplando lotes, quadras, configuração da área institucional e do sistema de lazer, Integração das vias de circulação e das quadras do projeto de loteamento com as vias existentes e projetadas, Indicações das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações • Memorial Descritivo e justificado, em duas vias, contendo: • Descrição sucinta do empreendimento, com as características individuais de todos os seus componentes • As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes • Memorial descritivo das áreas públicas • Enumeração dos equipamentos urbanos comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública • Descrição das confrontantes da gleba com indicação do nome dos proprietários e das respectivas matrículas • Certidão da concessionária responsável pelo abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto • Laudo de Susceptibilidade a Problemas Geotécnicos (projeto de sondagem) • Projeto de Drenagem Urbana • Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso o empreendimento se enquadre na exigência legal estabelecida pelo Plano Diretor • Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitada e assinada pelo(s) profissional(is) responsável(is) pelo Projeto Urbanístico do parcelamento
	Deferimento do Visto Prévio	O deferimento terá prazo de análise de até 60 dias
	Responsável: Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente	O Poder Executivo poderá emitir um "comunique-se" ao responsável técnico para adequação do projeto, a qualquer tempo
		<p>O processo poderá ser encaminhado previamente para emissão de pareceres de outros órgãos ou entidades</p> <p>A aprovação prévia terá validade de 12 meses, contados da publicação do despacho que o aprovou</p>

Etapas de tramitação	Descrição
----------------------	-----------

Aprovação Final do Parcelamento	Solicitação da Aprovação Final do Parcelamento Responsável: Interessado	<ul style="list-style-type: none"> • Certidão atualizada da Matrícula do imóvel, não superior a 30 dias da sua expedição, tantas quantas necessárias para abranger movimentações (averbações ou registros) dos últimos 5 anos • Certidão Negativa de Débitos de IPTU • Certidão Negativa de Débitos de tributos federais (original ou cópia conferida pelo servidor) • Cópia do Certificado de Aprovação e termo de responsabilidade emitidos pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB), quando houver • 3 vias do projeto urbanístico completo devidamente aprovados pelo GRAPROHAB • 3 vias do projeto de drenagem pluvial completo devidamente aprovados pelo GRAPROHAB • 3 vias do projeto de rede de afastamento de esgoto sanitários completo devidamente aprovados pelo GRAPROHAB/Sabesp • 3 vias do projeto da rede de abastecimento de água potável completo devidamente aprovados pelo GRAPROHAB/Sabesp • 3 vias do projeto urbanístico ambiental completo contemplando arborização de praças e jardins, passeios públicos e recuperação das áreas verdes, devidamente aprovados pelo GRAPROHAB • 3 vias do projeto de terraplanagem devidamente aprovados pelo GRAPROHAB • 3 vias do projeto de pavimentação completo • 3 vias do memorial descritivo dos lotes, sistema de lazer, áreas institucionais e verdes • 3 vias do cronograma físico financeiro da execução das obras de parcelamento • Contrato padrão a ser firmado entre o empreendedor e os compradores, se houver • Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitada e assinada pelo(s) profissional(is) responsável(is) envolvido(s) nos projetos • Arquivo digital do Projeto Urbanístico do parcelamento do solo, em formato "DWG", georreferenciado, considerando a Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM SGR: SIRGAS2000 Meridiano Central 45° W, para atualização do mapa da cidade
	Alvará de Licença Responsável: Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente	Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente expedirá o Alvará de Licença, dando publicidade por meio de decreto
	Termo de Compromisso Responsáveis: Interessado e Secretaria Municipal de Meio Ambiente e	Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento ou desmembramento – quando necessário, é obrigatória a prestação de caução

	Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente	No ato de recebimento do Alvará de Licença emitido pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de
--	--	--

Etapas de tramitação		Descrição
		Compromisso, ao qual estará anexada proposta de instrumento de garantia de execução de todas as obras de sua responsabilidade
		O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor poderá ser representado por: <ul style="list-style-type: none"> Hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, com o devido registro na matrícula dos imóveis dado em garantia Hipoteca de outros imóveis, no mesmo município Seguro fiança, ou similar
		As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei
		Se a caução se der na forma de carta de fiança bancária, a mesma ficará em depósito na conta pública indicada pelo órgão competente do Poder Executivo, contendo cláusula de correção monetária e prazo de no mínimo o previsto no cronograma das obras acrescido de 12 (doze) meses.
		Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, confirmados por meio da emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO), o município liberará as garantias de sua execução <ul style="list-style-type: none"> Fica facultado ao loteador, após executados os serviços de infraestrutura básica do loteamento (obras de terraplenagem, drenagem, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica), requer a liberação de 50% da garantia prestada, o que se dará através da emissão de certidão de liberação de caução A garantia remanescente será liberada apenas quando da entrega definitiva do loteamento devidamente concluído e da expedição do termo de verificação de execução de obras, emitido pelo órgão municipal responsável.
		O empreendedor terá prazo máximo de 48 meses , a contar da data de publicação do decreto de aprovação do parcelamento ou expedição do alvará de licença, para executar os serviços e obras de infraestrutura exigidos *Para os casos de desmembramento, o empreendedor terá prazo máximo de 12 meses , a contar da aprovação do projeto para executar os serviços e obras de infraestrutura exigidos
		A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma físico-financeiro apresentado pelo interessado, implicará a adjudicação da caução para regularização das obras, por parte do município, desde que justificado por procedimento técnico, e com notificação imediata ao proprietário, respeitado o prazo mínimo de 5 (cinco) dias para defesa

Termo de Verificação de Obras/Aceite (TVO)	Solicitação TVO Responsável: Interessado	<ul style="list-style-type: none">• Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública• Atestado de qualidade dos materiais empregados nas obras de drenagem pluvial, sinalização, etc.• Laudos técnicos da pavimentação asfáltica, através de amostras coletadas em locais indicados pela Prefeitura Municipal, à razão de uma amostra a cada 100 metros de extensão longitudinal das vias• Laudos técnicos das guias e sarjetas, à razão de uma amostra a cada 200 metros• “As Built” dos projetos urbanísticos, de drenagem, de sinalização, das redes de energia e iluminação com a
Etapas de tramitação		Descrição
		<p>localização dos postes, das redes de água e esgoto, todos aprovados pelos órgãos competentes ou concessionárias, em duas cópias impressas e no formato digital, em “DWG” e/ou “SHP”, georreferenciados, considerando a Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM SGR: SIRGAS2000 Meridiano Central 45° W</p> <ul style="list-style-type: none">• Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pela execução das obras• Certidão Negativa dos tributos municipais
	Emissão do TVO Responsável: Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente	<ul style="list-style-type: none">• Vistoria para recebimento das obras de demarcação das quadras e lotes, arruamento, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, sinalização viária, drenagem, arborização urbana e medidas mitigadoras do EIV• Realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente expedirá Termo de Verificação de Obras (TVO), liberando-o para registro no Cartório de Registro de Imóveis

ANEXO VII
CATEGORIA NACIONAL DAS ATIVIDADES ECONÔMICA POR ZONA

Atividades (CNAE)		MZDR		MZU										Observações		
		ZCA N	ZUR S	ZRU 1	ZR U	ZPR 1	ZPR 2	ZPR 3	ZEI S	Z C	ZO P	ZE C	ZA E			
A	AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA															
	1	AGRICULTURA, PECUÁRIA E SERVIÇOS RELACIONADOS														
		01.1	Produção de lavouras temporárias	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		01.2	Horticultura e floricultura	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		01.3	Produção de lavouras permanentes	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		01.4	Produção de sementes e mudas certificadas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		01.5	Pecuária	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		01.6	Atividades de apoio à agricultura e à pecuária; atividades de pós colheita	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		01.7	Caça e serviços relacionados	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
	2	PRODUÇÃO FLORESTAL		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	3	PESCA E AQUICULTURA		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
B	INDÚSTRIAS EXTRATIVAS															
	5	EXTRAÇÃO DE CARVÃO MINERAL	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
	6	EXTRAÇÃO DE PETRÓLEO E GÁS NATURAL	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
	7	EXTRAÇÃO DE MINERAIS METÁLICOS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
	8	EXTRAÇÃO DE MINERAIS NÃOMETÁLICOS														

C	0	08,1	Extração de pedra, areia e argila	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•		
		08,9	Extração de outros minerais não-metálicos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)	
	9	ATIVIDADES DE APOIO À EXTRAÇÃO DE MINERAIS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)	
INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO															
C	10	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS													
		10,1	Abate e fabricação de produtos de carne	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		10,2	Preservação do pescado e fabricação de produtos do pescado	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal

Atividades (CNAE)			MZDR		MZU										Observações
			ZCA N	ZUR S	ZRU I	ZR U	ZPR 1	ZPR 2	ZPR 3	ZEI S	Z C	ZO P	ZE C	ZA E	
	10.3	Fabricação de conservas de frutas, legumes e outros vegetais	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
		10.414	Fabricação de óleos vegetais em bruto, exceto óleo de milho	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
		10.422	Fabricação de óleos vegetais refinados, exceto óleo de milho	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
		10.431	Fabricação de margarina e outras gorduras vegetais e de óleos não-comestíveis de animais	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	10.5	10.511	Preparação do leite	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
		10.520	Fabricação de laticínios	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
		10.538	Fabricação de sorvetes e outros gelados comestíveis	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	10.6	10.619	Beneficiamento de arroz e fabricação de produtos do arroz	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		10.627	Moagem de trigo e fabricação de derivados	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
		10.635	Fabricação de farinha de mandioca e derivados	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
		10.643	Fabricação de farinha de milho e derivados, exceto óleos de milho	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	10.6	10.651	Fabricação de amidos e féculas de vegetais e de óleos de milho	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
		10.660	Fabricação de alimentos para animais	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		10.694	Moagem e fabricação de produtos de origem vegetal não especificados anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)

	10, 7	Fabricação e refino de açúcar	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	10, 8	Torrefação e moagem de café	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	10, 9	Fabricação de outros produtos alimentícios	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	FABRICAÇÃO DE BEBIDAS													
	11, 1	Fabricação de bebidas alcoólicas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	11, 2	Fabricação de bebidas não alcoólicas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	12	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DO FUMO	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	13	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS TÊXTEIS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	14	CONFEÇÃO DE ARTIGOS DO VESTUÁRIO E ACESSÓRIOS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal

Atividades (CNAE)			MZDR		MZU										Observações
			ZCA N	ZUR S	ZRU I	ZR U	ZPR 1	ZPR 2	ZPR 3	ZEI S	Z C	ZO P	ZE C	ZA E	
15	PREPARAÇÃO DE COURO, FABRICAÇÃO DE ARTEFATOS DE COURO, ARTIGOS PARA VIAGEM E CALÇADOS														
	15, 1	Curtimento e outras preparações de couro	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	15, 2	Fabricação de artigos para viagem e de artefatos diversos de couro	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	15, 3	Fabricação de calçados	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	15, 4	Fabricação de partes para calçados, de qualquer material	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
16	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE MADEIRA														
	16, 1	Desdobramento de madeira	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	16, 2	Fabricação de produtos de madeira, cortiça e material trançado, exceto móveis	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
17	FABRICAÇÃO DE CELULOSE, PAPEL E PRODUTOS DE PAPEL		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
18	IMPRESSÃO E REPRODUÇÃO DE GRAVAÇÕES														
	18, 113	Impressão de jornais, livros, revistas e outras publicações periódicas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	18, 121	Impressão de material de segurança	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	18, 130	Impressão de materiais para outros usos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	18, 211	Serviços de préimpressão	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal

		18.229	Serviços de acabamentos gráficos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	18, 3		Reprodução de materiais gravados em qualquer suporte	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
1	9		FABRICAÇÃO DE COQUE, DE PRODUTOS DERIVADOS DO PETRÓLEO E DE BIOCOMBUSTÍVEIS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
2	0		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS QUÍMICOS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	2		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS FARMOQUÍMICOS E FARMACÊUTICOS												
	21, 1		Fabricação de produtos farmoquímicos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	21, 2		Fabricação de produtos farmacêuticos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	2		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE BORRACHA E DE MATERIAL PLÁSTICO												
	22, 1		Fabricação de produtos de borracha	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	22, 2		Fabricação de produtos de material plástico	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
2	3		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE MINERAIS NÃO-METÁLICOS												

Atividades (CNAE)			MZDR		MZU										Observações
			ZCA N	ZUR S	ZRU I	ZR U	ZPR 1	ZPR 2	ZPR 3	ZEI S	Z C	ZO P	ZE C	ZA E	
	23, 1	Fabricação de vidro e de produtos do vidro	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	23, 2	Fabricação de cimento	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	23, 3	Fabricação de artefatos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e materiais semelhantes	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	23, 4	Fabricação de produtos cerâmicos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	23, 9	Aparelhamento de pedras e fabricação de outros produtos de minerais não-metálicos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
2	4	METALURGIA	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
2	5	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE METAL, EXCETO MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
2	6	FABRICAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA, PRODUTOS ELETRÔNICOS E ÓPTICOS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente montagem
2	7	FABRICAÇÃO DE MÁQUINAS, APARELHOS E MATERIAIS ELÉTRICOS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente montagem
2	8	FABRICAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente montagem
2	9	FABRICAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES, REBOQUES E CARROCERIAS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
3	0	FABRICAÇÃO DE OUTROS EQUIPAMENTOS DE TRANSPORTE, EXCETO VEÍCULOS AUTOMOTORES													

	30, 1	Construção de embarcações	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente montagem e artesanal
	30, 3	Fabricação de veículos ferroviários	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	30, 4	Fabricação de aeronaves	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	30, 5	Fabricação de veículos militares de combate	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	30.911	Fabricação de motocicletas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente montagem
	30.920	Fabricação de bicicletas e triciclos não-motorizados	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente montagem
	30.997	Fabricação de equipamentos de transporte não especificados anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
	3 1	FABRICAÇÃO DE MÓVEIS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente montagem e/ou artesanal
	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DIVERSOS													
	32, 1	Fabricação de artigos de joalheria, bijuteria e semelhantes	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente montagem e/ou artesanal
	32, 2	Fabricação de instrumentos musicais	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente montagem e/ou artesanal
	32, 3	Fabricação de artefatos para pesca e esporte	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente montagem e/ou artesanal

Atividades (CNAE)			MZDR		MZU										Observações
			ZCA N	ZUR S	ZRU I	ZR U	ZPR 1	ZPR 2	ZPR 3	ZEI S	Z C	ZO P	ZE C	ZA E	
3 3	32, 4	Fabricação de brinquedos e jogos recreativos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente montagem e/ou artesanal
	32, 5	Fabricação de instrumentos e materiais para uso médico e odontológico e de artigos ópticos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente montagem e/ou artesanal
	32, 9	Fabricação de produtos diversos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente montagem e/ou artesanal
	MANUTENÇÃO, REPARAÇÃO E INSTALAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS														
	33, 1	33.112 Manutenção e reparação de tanques, reservatórios metálicos e caldeiras, exceto para veículos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		33.121 Manutenção e reparação de equipamentos eletrônicos e ópticos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

37		Estação de tratamento de água	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		Estação de recalque	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		Reservatório de Distribuição	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	ESGOTO E ATIVIDADES RELACIONADAS														
	37,0	37.011 Gestão de redes de esgoto	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		Estação elevatória	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		Estação de tratamento de esgotos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		37.029 Atividades relacionadas a esgoto, exceto a gestão de redes	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	38,1	COLETA, TRATAMENTO E DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS; RECUPERAÇÃO DE MATERIAIS													
		38.114 Coleta de resíduos não-perigosos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
		38.122 Coleta de resíduos perigosos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
		Lixeira comunitária	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		38.120 Pontos de entrega de resíduos sólidos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		38.211 Tratamento e disposição de resíduos não-perigosos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
		38.220 Tratamento e disposição de resíduos perigosos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		38.230 Área de tratamento de resíduos sólidos orgânicos (compostagem, biodigestor e semelhantes)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
		Aterro de resíduos da construção civil	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

Atividades (CNAE)			MZDR		MZU										Observações
			ZCAN	ZORS	ZRUI	ZRU	ZPR1	ZPR2	ZPR3	ZELIS	ZC	ZOP	ZEC	ZAE	
38,3	38.319	Recuperação de materiais metálicos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	38.327	Recuperação de materiais plásticos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	38.394	Recuperação de materiais não especificados anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
		Área de transbordo e/ou triagem de resíduos de construção civil	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
		Área de transbordo de resíduos sólidos domiciliares provenientes da coleta convencional	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)

F		Área de transbordo e/ou triagem de resíduos sólidos recicláveis secos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
		Central de Vendas e/ou Comercialização de Recicláveis	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		Usina de beneficiamento e reciclagem de entulho	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		Área de beneficiamento de podas e madeiras	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		Centro de gerenciamento de resíduos sólidos (transbordo, triagem, pontos de entrega voluntária, pontos de entrega de pequenos volumes de resíduos da construção civil, compostagem, biodigestor...)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	3	DESCONTAMINAÇÃO E OUTROS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
	9	SERVIÇOS DE GESTÃO DE RESÍDUOS													
	CONSTRUÇÃO														
	4	CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	1	OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA													
4	2	42.1 Construção de rodovias, ferrovias, obras urbanas e obras-de-arte especiais	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		Obras para geração e distribuição de energia elétrica e para telecomunicações	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		42.219 Estação de rádio base em site do tipo greenfield	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		42.2 Estação de rádio base em site do tipo rooftop, streetlevel e similares	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		42.227 Construção de redes de abastecimento de água, coleta de esgoto e construções correlatas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

Atividades (CNAE)		MZDR		MZU										Observações
		ZCAN	ZURS	ZRUI	ZRU	ZPRI1	ZPRI2	ZPRI3	ZLIS	ZLIS	ZLIS	ZLIS	ZLIS	
42,9	42.235	Construção de redes de transportes por dutos, exceto para água e esgoto	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	42.910	Obras portuárias, marítimas e fluviais	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	42.928	Montagem de instalações industriais e de estruturas metálicas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

		42.995	Obras de engenharia civil não especificadas anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
		SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONSTRUÇÃO														
		43.118	Demolição e preparação de canteiros de obras	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		43.126	Perfurações e sondagens	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	43, 1	43.134	Obras de terraplenagem	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		43.193	Serviços de preparação do terreno não especificados anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	43, 3	43.215	Instalações elétricas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		43.223	Instalações hidráulicas, de sistemas de ventilação e refrigeração	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	43, 2	43.291	Obras de instalações em construções não especificadas anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	43, 3	Obras de acabamento		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	43, 9	Outros serviços especializados para construção		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		COMÉRCIO; REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS														
		COMÉRCIO E REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS														
		45.111	Comércio a varejo e por atacado de veículos automotores	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	45, 1	Representantes comerciais e agentes do comércio de veículos automotores		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	45, 2	Manutenção e reparação de veículos automotores		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	45, 3	Comércio de peças e acessórios para veículos automotores		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	45, 4	45.412	Comércio por atacado e a varejo de motocicletas, peças e acessórios	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		45.421	Representantes comerciais e agentes do comércio de	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

Atividades (CNAE)				MZDR		MZU										Observações
				ZCA N	ZUR S	ZRU I	ZR U	ZPR 1	ZPR 2	ZPR 3	ZEL S	Z C	ZO P	ZE C	ZA E	
			motocicletas, peças e acessórios													
			45.439 Manutenção e reparação de motocicletas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

46, 6	COMÉRCIO POR ATACADO, EXCETO VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS														
	46, 1	Representantes comerciais e agentes do comércio, exceto de veículos automotores e motocicletas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	46, 2	Comércio atacadista de matérias-primas agrícolas e animais vivos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.311	Comércio atacadista de leite e laticínios	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.320	Comércio atacadista de cereais e leguminosas beneficiados, farinhas, amidos e féculas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.338	Comércio atacadista de hortifrutigranjeiros	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.346	Comércio atacadista de carnes, produtos da carne e pescado	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.354	Comércio atacadista de bebidas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.362	Comércio atacadista de produtos do fumo	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.371	Comércio atacadista especializado em produtos alimentícios não especificados anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.397	Comércio atacadista de produtos alimentícios em geral	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	46, 4	Comércio atacadista de produtos de consumo nãoalimentar	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	46, 5	Comércio atacadista de equipamentos e produtos de tecnologias de informação e comunicação	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.613	Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso agropecuário; partes e peças	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.621	Comércio atacadista de máquinas, equipamentos para terraplenagem, mineração e construção; partes e peças	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.630	Comércio atacadista de máquinas e equipamentos para uso industrial; partes e peças	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.648	Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso odontológico	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

Atividades (CNAE)	MZDR		MZU											Observações
	ZCA	ZUR	ZRU	ZR	ZPR	ZPR	ZPR	ZEI	Z	ZO	ZE	ZA		
	N	S	I	U	1	2	3	S	C	P	C	E		

Atividades (CNAE)			MZDR		MZU										Observações
			ZCAN	ZURS	ZRUI	ZRUU	ZPRI1	ZPRI2	ZPRI3	ZEIS	ZISC	ZOPC	ZEC	ZAE	
47,8	47.73-3	Comércio varejista de artigos médicos e ortopédicos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	47.74-1	Comércio varejista de artigos de óptica	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	47.81-4	Comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	47.82-2	Comércio varejista de calçados e artigos de viagem	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	47.83-1	Comércio varejista de joias e relógios	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	47.84-9	Comércio varejista de gás liquefeito de petróleo (GLP)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	47.85-7	Comércio varejista de artigos usados	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	47.89-0	Comércio varejista de outros produtos novos não especificados anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
47,9		Comércio ambulante e outros tipos de comércio varejista	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO															
H49	TRANSPORTE TERRESTRE														
	49,1	49.116 Transporte ferroviário de carga	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
		49.124 Transporte metro ferroviário de passageiros	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
	49,2	49.213 Transporte rodoviário coletivo de passageiros, com itinerário fixo, municipal e em região metropolitana	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		49.221 Transporte rodoviário coletivo de passageiros, com itinerário fixo, interestadual e internacional	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		49.230 Transporte rodoviário de táxi	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		49.248 Transporte escolar	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		49.299 Transporte rodoviário coletivo de passageiros, sob regime de fretamento, e outros transportes rodoviários não especificados anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	49,3	Transporte rodoviário de carga	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente escritório
	49,4	Transporte dutoviário	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente escritório

	45, 5	Trens turísticos, teleféricos e similares	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente escritório
--	-------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	------------------------

Atividades (CNAE)			MZDR		MZU										Observações
			ZCAN	ZURS	ZRUI	ZRU	ZPR1	ZPR2	ZPR3	ZEIS	ZSC	ZOP	ZECE	ZAE	
50		TRANSPORTE AQUAVIÁRIO	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente escritório
51		TRANSPORTE AÉREO	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente escritório
52	ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DOS TRANSPORTES														
	52.1	Armazenamento, carga e descarga	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		52.214 Concessionárias de rodovias, pontes, túneis e serviços relacionados	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		52.222 Terminais rodoviários e ferroviários	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	52.2	52.231 Estacionamento de veículos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		52.290 Atividades auxiliares dos transportes terrestres não especificadas anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
	52.3	Atividades auxiliares dos transportes aquaviários	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
	52.4	Atividades auxiliares dos transportes aéreos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
	52.5	Atividades relacionadas à organização do transporte de carga	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente escritório
53		CORREIO E OUTRAS ATIVIDADES DE ENTREGA	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
ALOJAMENTO E ALIMENTAÇÃO															
55	ALOJAMENTO														
	55.1	55.108	55.10-8/01 - Hotéis	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
			55.10-8/02 - Apart-Hotéis	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
			55.10-8/03 - Motéis	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	55.9	55.906	55.90-6/01 - Albergues, exceto assistenciais	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
			55.90-6/02 - Campings	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
			55.90-6/03 - Pensões/Alojamentos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
			55.90-6/99 - Outros alojamentos não especificados anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
56		ALIMENTAÇÃO													

	56, 1	56.112 Restaurantes e outros estabelecimentos de serviços de alimentação e bebidas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		56.121 Serviços ambulantes de alimentação	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

Atividades (CNAE)			MZDR		MZU										Observações
			ZCA N	ZUR S	ZRU I	ZR U	ZPR 1	ZPR 2	ZPR 3	ZEI S	Z C	ZO P	ZE C	ZA E	
	56, 2	Serviços de catering, bufê e outros serviços de comida preparada	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
J	INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO														
	58, 1 58, 2	EDIÇÃO E EDIÇÃO INTEGRADA À IMPRESSÃO													
		Edição de livros, jornais, revistas e outras atividades de edição	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
		Edição integrada à impressão de livros, jornais, revistas e outras publicações	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
		ATIVIDADES CINEMATOGRAFICAS, PRODUÇÃO DE VÍDEOS E DE PROGRAMAS DE TELEVISÃO; GRAVAÇÃO DE SOM E EDIÇÃO DE MÚSICA	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	60	ATIVIDADES DE RÁDIO E DE TELEVISÃO	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	61	TELECOMUNICAÇÕES	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	62	ATIVIDADES DOS SERVIÇOS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	63	ATIVIDADES DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INFORMAÇÃO	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	ATIVIDADES FINANCEIRAS, DE SEGUROS E SERVIÇOS RELACIONADOS														
L	ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS														
	68, 1 68, 2	ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		Atividades imobiliárias de imóveis próprios	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		68.102 Atividades imobiliárias de imóveis próprios	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		Atividades imobiliárias por contrato ou comissão	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		68.218 Intermediação na compra, venda e aluguel de imóveis	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		68.226 Gestão e administração da propriedade imobiliária	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
M	69	ATIVIDADES JURÍDICAS, DE CONTABILIDADE E DE AUDITORIA													
	69, 1	Atividades jurídicas, exceto cartórios	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

		69.125	Cartórios	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		69, 2	Atividades de contabilidade, consultoria e auditoria contábil e tributária	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		ATIVIDADES DE SEDES DE EMPRESAS E DE CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL														
7	0	70, 1	Sedes de empresas e unidades administrativas locais	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		70, 2	Atividades de consultoria em gestão empresarial	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

Atividades (CNAE)			MZDR		MZU										Observações
			ZCAN	ZURS	ZRUI	ZRU	ZPR1	ZPR2	ZPR3	ZEL1	ZEL2	ZEL3	ZEL4	ZEL5	
		SERVIÇOS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA; TESTES E ANÁLISES TÉCNICAS													
7	1	71, 1	Serviços de arquitetura e engenharia e atividades técnicas relacionadas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		71, 2	Testes e análises técnicas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		PESQUISA E DESENVOLVIMENTO CIENTÍFICO													
7	2	72, 1	Pesquisa e desenvolvimento experimental em ciências físicas e naturais	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		72, 2	Pesquisa e desenvolvimento experimental em ciências sociais e humanas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
7	3	PUBLICIDADE E PESQUISA DE MERCADO	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
7	4	OUTRAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
7	5	ATIVIDADES VETERINÁRIAS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E SERVIÇOS COMPLEMENTARES													
		ALUGUÉIS NÃO-IMOBILIÁRIOS E GESTÃO DE ATIVOS INTANGÍVEIS													
		NÃO-FINANCEIROS													
		77, 1	Locação de meios de transporte sem condutor	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		77, 2	Aluguel de equipamentos recreativos e esportivos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		77, 225	Aluguel de fitas de vídeo, DVDs e similares	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		77, 233	Aluguel de objetos do vestuário, joias e acessórios	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		77, 292	Aluguel de objetos pessoais e domésticos não especificados anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		77, 3	77.314 Aluguel de máquinas e equipamentos agrícolas sem operador	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

		77.322	Aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		77.331	Aluguel de máquinas e equipamentos para escritório	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		77.390	Aluguel de máquinas e equipamentos não especificados anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	77, 4	Gestão de ativos intangíveis não-financeiros		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
7	8	SELEÇÃO, AGENCIAMENTO E LOCAÇÃO DE MÃO-DE-OBRA		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
7	9	AGÊNCIAS DE VIAGENS, OPERADORES TURÍSTICOS E SERVIÇOS DE RESERVAS		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
8	0	ATIVIDADES DE VIGILÂNCIA, SEGURANÇA E INVESTIGAÇÃO													

Atividades (CNAE)			MZDR		MZU										Observações
			ZCAN	ZURS	ZRUI	ZRU	ZPR1	ZPR2	ZPR3	ZEIS	ZC	ZOP	ZEC	ZA	
	80, 1	Atividades de vigilância, segurança privada e transporte de valores	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	80, 2	Atividades de monitoramento de sistemas de segurança	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	80, 3	Atividades de investigação particular	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		SERVIÇOS PARA EDIFÍCIOS E ATIVIDADES PAISAGÍSTICAS													
	81, 1	81.117 Serviços combinados para apoio a edifícios, exceto condomínios prediais	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		81.125 Condomínios prediais	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	81, 2	Atividades de limpeza	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	81, 3	Atividades paisagísticas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
8	2	SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO, DE APOIO ADMINISTRATIVO E OUTROS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		SERVIÇOS PRESTADOS ÀS EMPRESAS													
O		ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DEFESA E SEGURIDADE SOCIAL	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		EDUCAÇÃO													
	85, 1	85.112 Educação infantil - creche	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		85.121 Educação infantil - pré-escola	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		85.139 Ensino fundamental	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	85, 2	Ensino médio	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	85, 3	Educação superior	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	85, 4	Educação profissional de nível técnico e tecnológico	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

Q	85, 5	Atividades de apoio à educação	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	85, 9	Outras atividades de ensino	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS														
	ATIVIDADES DE ATENÇÃO À SAÚDE HUMANA														
	86, 1	Atividades de atendimento hospitalar	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	86, 2	Serviços móveis de atendimento a urgências e de remoção de pacientes	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	86, 3	Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		Clinicas e similares	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		Postos de Saúde	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

Atividades (CNAE)			MZDR		MZU										Observações
			ZCAN	ZURS	ZRUI	ZRUJ	ZPR1	ZPR2	ZPR3	ZEIS	ZZC	ZOP	ZECC	ZAE	
R	86, 4	Atividades de serviços de complementação diagnóstica e terapêutica	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	86, 5	Atividades de profissionais da área de saúde, exceto médicos e odontólogos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	86, 6	Atividades de apoio à gestão de saúde	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	86, 9	Atividades de atenção à saúde humana não especificadas anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	ATIVIDADES DE ATENÇÃO À SAÚDE HUMANA INTEGRADAS COM ASSISTÊNCIA SOCIAL, PRESTADAS EM RESIDÊNCIAS COLETIVAS E PARTICULARES														
	87, 1	Atividades de assistência a idosos, deficientes físicos, imunodeprimidos e convalescentes prestadas em residências coletivas e particulares	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		Atividades de fornecimento de infraestrutura de apoio e assistência a paciente no domicílio	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		Atividades de assistência psicossocial e à saúde a portadores de distúrbios psíquicos, deficiência mental e dependência química	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		Atividades de assistência social prestadas em residências coletivas e particulares	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	88, 8	SERVIÇOS DE ASSISTÊNCIA SOCIAL SEM ALOJAMENTO	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	ARTES, CULTURA, ESPORTE E RECREAÇÃO														
	90, 9	ATIVIDADES ARTÍSTICAS, CRIATIVAS E DE ESPETÁCULOS													

90,0	90.019	Artes cênicas, espetáculos e atividades complementares	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	90.027	Criação artística	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	90.035	Gestão de espaços para artes cênicas, espetáculos e outras atividades artísticas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
91,0	ATIVIDADES LIGADAS AO PATRIMÔNIO CULTURAL E AMBIENTAL														
	91.015	Atividades de bibliotecas e arquivos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	91.023	Atividades de museus e de exploração, restauração artística e conservação de lugares e prédios históricos e atrações similares	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	91.031	Atividades de jardins botânicos, zoológicos, parques nacionais, reservas ecológicas e áreas de proteção ambiental	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

Atividades (CNAE)		MZDR		MZU										Observações
		ZCA N	ZDR S	ZRU I	ZRU U	ZPR 1	ZPR 2	ZPR 3	ZEL S	ZC C	ZO P	ZC C	ZA E	
92	ATIVIDADES DE EXPLORAÇÃO DE JOGOS DE AZAR E APOSTAS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
93,1	ATIVIDADES ESPORTIVAS E DE RECREAÇÃO E LAZER													
	93.115	Gestão de instalações de esportes	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	93.123	Clubes sociais, esportivos e similares	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	93.131	Atividades de condicionamento físico	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	93.191	Atividades esportivas não especificadas anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	93.212	Parques de diversão e parques temáticos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	93,2	93.29-8/01 - Discotecas, Danceterias, Salões de Dança e similares	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		93.29-8/02 - Exploração de Boliches	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		93.29-8/03 - Exploração de jogos de sinuca, bilhar e similares	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		93.29-8/04 - Exploração de jogos eletrônicos recreativos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

			93.29-8/99 - Outras atividades de recreação e lazer não especificadas anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS																
S	9	ATIVIDADES DE ORGANIZAÇÕES ASSOCIATIVAS														
		94, 1	Atividades de organizações associativas patronais, empresariais e profissionais	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		94, 2	Atividades de organizações sindicais	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		94, 3	Atividades de associações de defesa de direitos sociais	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		94, 9	94.910 Atividades de organizações religiosas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
			94.928 Atividades de organizações políticas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
			94.936 Atividades de organizações associativas ligadas à cultura e à arte	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
			94.995 Atividades associativas não especificadas anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	95	REPARAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E COMUNICAÇÃO E DE OBJETOS PESSOAIS E DOMÉSTICOS														
		96, 0	96.017 Lavanderias, tinturarias e toalheiros	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

Atividades (CNAE)				MZDR		MZU										Observações
				ZCA N	ZUR S	ZRU I	ZR U	ZPR 1	ZPR 2	ZPR 3	ZEI S	Z C	ZO P	ZE C	ZA E	
		96.025	Cabeleiros e outras atividades de tratamento de beleza	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		96.033	Atividades funerárias e serviços relacionados	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
		96.092	Atividades de serviços pessoais não especificadas anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
T	SERVIÇOS DOMÉSTICOS			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
U	ORGANISMOS INTERNACIONAIS E OUTRAS INSTITUIÇÕES EXTRATERRITORIAIS			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

(*) identifica os casos que deverão ser analisados pela Comissão Técnica de Avaliação (CTA);

(1) • Atividade permitida na zona;

(2) • Atividade proibida na zona;

(3) A sede de empresas ou escritórios administrativos poderá ser enquadrada como nR1 desde que respeitados os parâmetros de incomodidade definidos na proposta

